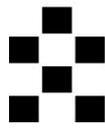


Fondazione  
*1563*

## Il Credito Fondiario dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino nei documenti dell'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo

*Tullio Claudio Verro*





Fondazione  
*1563*  
Arte e Cultura

Il Credito Fondiario  
dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino  
nei documenti dell'Archivio Storico  
della Compagnia di San Paolo

*Tullio Claudio Verro*

Cura editoriale



Assistenza alla ricerca e inserto iconografico: Ilaria Bibollet

Referenze fotografiche: Archivio Storico della Compagnia di San Paolo, tutti i diritti riservati

È vietata la riproduzione, anche parziale e con qualsiasi mezzo effettuata, non autorizzata. L'Editore si scusa per eventuali omissioni o imprecisioni nella citazione delle fonti ed è a disposizione degli aventi diritto.

© 2021 - Fondazione 1563 per l'Arte e la Cultura della Compagnia di San Paolo  
Sede legale: Corso Vittorio Emanuele II, 75 – 10128 Torino  
Sede operativa: Piazza Bernini, 5 – 10138 Torino  
Tel. 011 4401401 – Fax 011 4401450 – [info@fondazione1563.it](mailto:info@fondazione1563.it)  
Codice fiscale: 97520600012

ISBN 9788899808259

## Prefazione

Da sempre, o meglio da quando esiste la moneta come forma di pagamento per l'acquisto di beni, esiste anche il prestito che dà la possibilità di avere liquidità monetaria, fornita da un terzo, da utilizzarsi per le più svariate necessità.

Questo prestito comportava (e tuttora comporta) l'obbligo di rimborso, alla scadenza del periodo previsto unitamente agli interessi inizialmente concordati, al prestatore di quanto ricevuto; ed a cautela del capitale avuto in prestito possono essere previste forme di garanzia reale quale il pegno su beni mobili (merci, gioielli) oppure l'ipoteca su beni immobili.

Per quanto ovvio, inizialmente il termine "Banca" non esisteva ma vi era l'esercizio del credito a partire dal medioevo, prestato, più o meno occasionalmente, da chi disponeva di somme di denaro accumulate per motivi diversi. Potevano essere privati, fondazioni, enti pubblici e religiosi; gli ordini religiosi sono stati molto importanti a partire dal medioevo, grazie ai capitali personali dei religiosi ed alle donazioni dei fedeli<sup>1</sup>, ma non potevano mancare commercianti banchieri, ebrei attraverso i quali questa attività è divenuta internazionale.

Lorenzo Tanzini<sup>2</sup> ci racconta delle grandi difficoltà incontrate dai banchieri fiorentini come reazione, a cascata, determinata dal "default" del Re d'Inghilterra, Edoardo III, il quale non poté, o non volle, onorare i suoi debiti nei confronti delle Compagnie fiorentine a causa delle spese esorbitanti provocate dalla Guerra dei "cento anni". E dice: "Sfogliando i registri notarili del primo Trecento una delle tipologie di atto più frequente è proprio il mutuo a privati, esercitato molto spesso non da professionisti, persone che potevano disporre di piccole somme, come commercianti, notai, piccoli proprietari, preti".

Questa pubblicazione non intende, certamente, entrare più di tanto nel merito di quanto avvenne nel medioevo e nei secoli successivi ma, semplicemente, soffermarsi su quanto successe da noi dopo il 1861 con la nascita del Regno d'Italia; o, meglio, quale fu l'impatto sul San Paolo di Torino l'emanazione della legge istitutiva del Credito fondiario.

A questo scopo, è stata esaminata una parte (e solo una parte considerata la mole esistente) della documentazione in essere presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo per conoscere l'evoluzione del Credito Fondiario dell'Istituto Bancario stesso nel corso di tutti questi anni sia per quanto concerne l'applicazione delle norme legislative sia per quanto riguarda la necessità di rispondere alle richieste pervenute sia dal mercato edilizio che finanziario.

In effetti, vedremo che le richieste dei mutui edilizi non sempre erano compensate da analoga richiesta di collocamento di cartelle fondiarie prima e di obbligazioni poi, sia per quanto riguarda i volumi che le condizioni/rendimenti; questo ha comportato, a partire dagli anni '60 del secolo scorso, dei momenti altalenanti nell'iter delle pratiche di mutuo con contingentamenti nell'accettazione e nell'erogazione delle domande presentate per adeguarsi alle richieste del mercato obbligazionario, culminati nella nota crisi nata nel 1974 sul collocamento delle cartelle con il crollo della loro quotazione, tristemente ricordato da tutti gli addetti ai lavori e, specialmente, dai loro proprietari che si sono trovati, da un momento all'altro, con i risparmi notevolmente decurtati.

---

<sup>1</sup> FELLONI Giuseppe, *L'attività bancaria nel medioevo e nell'età moderna*, 1.10.

<sup>2</sup> TANZINI Lorenzo, *1345. La bancarotta di Firenze*, Salerno Editrice, 2018, pag. 18.

In questo contesto, cercheremo di conoscere le caratteristiche e le tipologie delle varie tipologie di mutuo: fondiari, edilizi, agrari, agevolati e le loro procedure in un mercato immobiliare che, a partire dal 1945 e fino alla fine degli anni '80, ha avuto una grande evoluzione con un continuo crescendo dell'attività per la prima casa inizialmente e, poi, per la seconda. Tutto questo, in una continua evoluzione normativa che ha costretto il San Paolo (e con lui il Sistema) ad adottare continui e nuovi accorgimenti per fronteggiare al meglio le esigenze man mano che queste si presentavano. Tra le tipologie, verranno comprese anche le Opere Pubbliche ed il Credito Agrario di Miglioramento limitatamente al momento temporale che queste attività hanno fatto parte della Sezione Credito Fondiario, lasciandoli poi andare ciascuno per propria strada quando sono diventati "maggioresni" assumendo una propria denominazione.

Verranno considerati anche gli spazi operativi a partire dalla competenza territoriale sempre ambita, ricercata e combattuta nonché le altre attività non statutarie e, per questo motivo, subite in quanto imposte dalle Autorità a causa di eventi naturali o bellici.

Certamente potrà essere utile conoscere l'iter di una domanda di mutuo, dalla sua presentazione alla erogazione con la continua evoluzione per stare al passo dei tempi, sia attraverso la meccanizzazione che con l'adeguamento delle procedure istruttorie; porre estrema attenzione nella ricerca della necessaria liquidità, interna ed internazionale, per potere erogare mutui dai volumi sempre più cospicui; per questo motivo ampio, spazio verrà dato alle varie forme di provvista finanziaria che si sono succedute nel tempo, con le caratteristiche e variazioni nelle emissioni, dalle "Cartelle fondiari" in poi, necessarie per erogare i mutui fondiari, da una parte, e soddisfare la richiesta da parte dei risparmiatori, dall'altra.

Nella seconda parte della pubblicazione, un corposo inserto allegato intende analizzare la normativa emanata dopo la formazione del nostro Stato e, cioè, dal 14 giugno 1866 con la Legge istitutiva del Credito fondiario: Testi Unici, Decreti, Regolamenti, Disposizioni emanati in questo lungo lasso di tempo dallo Stato per regolamentare il prestito con garanzia ipotecaria denominato "Credito Fondiario" fino alla fine del 1993, anno di promulgazione del "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia" che dall'inizio dell'anno successivo cambierà drasticamente il modo di operare delle Banche in Italia nel rispetto delle norme comunitarie europee.

Ovviamente anche in questo caso è stata fatta una notevole scrematura tra i provvedimenti legislativi emanati, per esempio escludendo a priori quasi tutti quelli aventi carattere fiscale, ritenuti ininfluenti nel contesto della nostra storia, e anche quelli di difficile individuazione come le circolari ministeriali anche se potevano essere importanti, specie quelle attuative delle leggi. Sono stati, in ogni caso, esaminati oltre 350 provvedimenti legislativi dei quali circa 250 hanno trovato spazio nella bibliografia allegata, con il riferimento della relativa Gazzetta Ufficiale per coloro i quali fossero eventualmente interessati ad un più ampio esame.

*Tullio Claudio Verro*

\*\*\*

Il volume è frutto di un lavoro volontario di ricerca da parte dell'Autore che ha potuto avvalersi dei documenti della Banca conservati presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo, messi a disposizione dalla Fondazione 1563 che custodisce e valorizza l'archivio stesso, decidendo di sostenere la pubblicazione.

## Sommario

Elenco delle abbreviazioni	pag.	VII
Capitolo 1. I primi passi		3
Capitolo 2. Come crescere		7
Capitolo 3. Controlli e statistiche		11
Capitolo 4. Pubblicazione riassuntiva		13
Capitolo 5. Altre pubblicazioni		15
Capitolo 6. L'ordinamento		19
Capitolo 7. Consorzio per Messina		24
Capitolo 8. Il Fondiario		28
Capitolo 9. Domande di mutuo		38
Capitolo 10. Accettazione		43
Capitolo 11. Perizia		50
Capitolo 12. Delibera		53
Capitolo 13. Istruttoria legale		56
Capitolo 14. I contratti		59
Capitolo 15. I mutui		62
Capitolo 16. Provvista 1. Le cartelle		65
Capitolo 17. Provvista 2. Obbligazioni e prestiti		74
Capitolo 18. Semestralità, rimborsi, estrazioni		81
Capitolo 19. Le case e le cose		87
Capitolo 20. I beni degli altri		93

Capitolo 21. T.F.O.	98
Capitolo 22. Beni germanici	101
Capitolo 23. Leggi Speciali 1. Provvedimenti Vari	103
Capitolo 24. Leggi Speciali 2. 1179/1965	108
Capitolo 25. Il Credito Agrario	113
Capitolo 26. Opere Pubbliche	121
Conclusioni	126
<b>Bibliografia</b>	129
<b>Legislazione in ordine di promulgazione</b>	130
<b>Allegato A. Il Credito fondiario in Italia (1866-1993)</b>	141
1. Legge istitutiva	
2. Nuovo Testo Unico	
3. Istituzione Istituto Italiano di Credito Fondiario	
4. Terzo Testo Unico	
5. Terzo Testo Unico, segue	
6. Provvedimenti per agevolare i mutui fondiari	
7. Regolamento del Testo Unico 1905	
8. Legge per le case popolari	
9. Il terremoto di Messina	
10. Testo unico per il credito agrario	
11. Regolamento del Testo Unico	
12. Nuova Legge sul credito agrario	
13. Voglia di casa	
14. Edilizia popolare ed economica	
15. Durante e dopo la guerra	
16. Gli anni '50	
17. Anni '60 - Edilizia	
18. Anni '60 – Agricoltura	
19. Anni '70/'74	
20. Anni '75/'80	
21. Anni '90	
22. Il Testo Unico sul sistema bancario	

## Tavole

## Abbreviazioni

A.B.I.	Associazione Bancaria Italiana	D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
ANIA	Associazione Nazionale fra le Imprese di Assicurazione	C.R.C.	Cassa di risparmio della Calabria
A.O.I.	Africa Orientale Italiana	D.L.	Decreto Legge
ASSP	Archivio storico della Compagnia di San Paolo	D.L.C.P.S.	Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato
Bankit	Banca d'Italia	D.L.L.	Decreto Legislativo Luogotenenziale
B.N.A.	Banca Nazionale dell'Agricoltura	E.G.E.L.I.	Ente Gestione e Liquidazione Immobiliare
B.N.L.	Banca Nazionale del Lavoro	E.N.A.P.I.	Ente nazionale dell'artigianato e piccole industrie
BpT	Buoni poliennali del Tesoro	FEDERAGRARIO	Istituto Federale di Credito Agrario per il Piemonte e la Valle d'Aosta
Ca.Ri.Plo.	Cassa di risparmio delle Province Lombarde	FEOGA	Fondo europeo agricolo di orientamento e garanzia
C.A.S.A.S.	Giunta del Comitato amministrativo soccorso ai senzatetto	F.I.E.	Fondo per l'Incremento edilizio
C.c.i.a.	Cassa per il credito alle imprese artigiane	F.I.G.	Fondo interbancario di garanzia
C.c.o.p.	Consorzio di credito per le opere pubbliche	G.C.	Genio Civile
C.D.A.	Consiglio di Amministrazione	G.E.S.C.A.L.	Gestione case per lavoratori
C.D.P.	Cassa Depositi e Prestiti	G.U.	Gazzetta Ufficiale
C.E.	Comitato Esecutivo	G.U.R.E.	Gazzetta Ufficiale del Regno
CER	Comitato per l'edilizia residenziale	G.U.R.I.	Gazzetta Ufficiale della Repubblica
CI CR	Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio	G.U.R.S.I.	Gazzetta Ufficiale Repubblica Sociale Italiana
C.I.P.E.	Comitato Interministeriale per la programmazione economica	I.A.C.	Ispettorato agrario compartimentale
C.M.C.e.e.	Consiglio dei Ministri della Commissione economica europea	I.A.C.P.	Istituto Autonomo per le Case Popolari
C.N.A.S.	Cassa Nazionale delle Assicurazioni Sociali	IBSP	Istituto Bancario San Paolo di Torino
CONSOB	Commissione nazionale per le società e la borsa	I.F.A.C.P.	Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari
C.p.M.	Cassa per il Mezzogiorno – Cassa per opere straordinarie di pubblico interesse nell'Italia meridionale	I.I.C.F.	Istituto Italiano di Credito Fondiario
Crediop	Credito per le Imprese e le Opere Pubbliche	I.N.A.	Istituto Nazionale Assicurazioni
D.D.D.F.	Decreto del Duce del Fascismo	I.N.C.I.S.	Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato
D.L.D.	Decreto Legge del Duce	I.N.F.I.R.	Istituto nazionale per il finanziamento della ricostruzione
D.M.	Decreto ministeriale		

I.P.A.	Ispettorato provinciale dell'agricoltura	P.O.P.	Provveditorato alle opere pubbliche
ISTAT	Ufficio centrale di statistica	R.A.V.A.	Regione Autonoma Valle d'Aosta
ISVAP	Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo	R.D.	Regio Decreto
L.	Legge	R.D.L.	Regio Decreto Legge
M.A.F.	Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste	RR. II.	Registri immobiliari
M.D.T.	Ministero del Tesoro	Swaps	Currency ed interest swaps
Mediocredito	Istituto centrale per il credito a medio termine a favore delle medie e piccole industrie	Stato comunitario	Stato membro delle Comunità europee
M.L.P.	Ministero Lavori Pubblici	Stato extra comunitario	Stato non membro delle Comunità europee
		TAEG	Tasso annuo effettivo globale
		UIC	Ufficio italiano dei cambi
		U.T.E.	Ufficio tecnico erariale

Il Credito Fondiario  
dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino  
nei documenti dell'Archivio Storico  
della Compagnia di San Paolo



## Capitolo 1

### I PRIMI PASSI

Come possiamo leggere nel primo paragrafo dell'Allegato A, l'argomento riguardava la Legge istitutiva del Credito fondiario<sup>1</sup> che all'art. 1 approvava, tra l'altro, il verbale del 23 febbraio 1866. Detto verbale trattava la richiesta del San Paolo, firmata dai suoi rappresentanti Gustavo Ponza di San Martino, Saverio Ripa di Meana e Spirito Nomis di Pollone, a esercitare in materia nelle Province del Piemonte e della Liguria. L'accettazione avvenne, sempre nello stesso verbale, limitatamente alle Province di Alessandria, Cuneo, Genova, Novara (fino al lato destro del fiume Sesia), Parma, Piacenza (queste due fuori zona), Porto Maurizio e Torino<sup>2</sup>. Il Regio Decreto Legge n. 420 del 1° luglio 1891 estese poi la competenza del San Paolo e delle altre banche, anche alla Provincia di Roma. È comunque opportuno tenere presente che le competenze territoriali sono state, in quegli anni, più volte modificate o, addirittura, tolte fino alla definitiva conferma avvenuta con il D.L. 30 luglio 1896, n. 343 (che, per altro, aveva come argomento "Sulla beneficenza pubblica per la Città di Roma").

Era comunque previsto che ogni Istituto dovesse "stabilire nelle città designate con decreto Reale, agenzie proprie ordinate in guisa da agevolare le domande dei prestiti e di promuovere lo svolgimento delle operazioni di Credito fondiario" (art. 3 L. 1884). Questo adempimento doveva avvenire non appena ricevuta la concessione ad operare ma era pure previsto che, su richiesta autorizzata dal Governo, l'attività potesse essere svolta da un ente locale preesistente appositamente delegato.

Il San Paolo ha reso pubblico questo nuovo ordinamento mediante una pubblicazione della "Direzione delle Opere Pie di San Paolo di Torino"<sup>3</sup> contenente le "Istruzioni intorno all'esercizio del medesimo nelle antiche Province continentali ed in quelle di Parma e Piacenza" assuntosi dalle "Opere Pie di S. Paolo".

Questa corposa opera è divisa in diverse parti:

- la prima riporta integralmente il testo della Legge istitutiva;
- la seconda, il decreto<sup>4</sup> firmato da Eugenio di Savoia di approvazione, con un unico articolo, del Regolamento "per l'esecuzione della Legge che organizza il Credito Fondiario";
- la terza, il decreto<sup>5</sup> con il quale Vittorio Emanuele II modificava alcuni articoli del regolamento: queste tre parti sono già state oggetto di esame nel primo paragrafo del sopra citato Allegato di questa pubblicazione.

---

<sup>1</sup> Legge 14 giugno 1866, n. 2983 – G.U. n. 177, 28 giugno 1866.

<sup>2</sup> DE ROSSI BIAGIO CARLO, *L'ordinamento del Credito Fondiario*, Soc. An. Grafica Ed. Politecnica, 1907, pag. 151.

<sup>3</sup> *Legge e regolamento sul Credito Fondiario nel Regno d'Italia*, Tipografia Ceresole e Panizza, 1866.

<sup>4</sup> D.L. Luogotenente Generale del Re 25 agosto 1866, n. 3177.

<sup>5</sup> Regio Decreto Legge 6 dicembre 1866, n. 3372.

La quarta parte, firmata il 3 novembre 1866 dal Presidente dell'Istituto, Ponza di San Martino, è veramente interessante e riguarda gli scopi e gli intendimenti che il San Paolo si è prefisso per espletare al meglio il compito affidatogli. È divisa in capitoli, ciascuno intestato:

*I – Istituzione del Credito fondiario*

Riporta gli estremi della Legge più volte citata, la convenzione tra le banche e lo spazio operativo concesso al San Paolo.

*II – Ordinamento del Credito fondiario*

È un invito alla fiducia del pubblico perché (dice) si tratta non di una speculazione, ma di pubblica utilità svolta attraverso Istituti che godono di garanzie morali, rettitudini nelle loro amministrazioni, capitali copiosi che consentiranno loro di espletare le operazioni proposte e aventi dimensioni locali per meglio svolgere la loro attività. Sono collegati tra loro per maggiore comodità del pubblico pur serbando la propria indipendenza ed influenza locale.

*III – Credito fondiario dell'Opera di San Paolo in Torino*

Se l'articolo precedente ha rappresentato la pubblicità per le operazioni e per gli Istituti preposti, questo è, senz'altro, il biglietto da visita del San Paolo stesso. Innanzi tutto, dice di possedere un asse patrimoniale cospicuo (Lire 9.500.000) e, poi, fondata nel 1563, riunisce il meglio di una opera pia con l'utilità di uno "stabilimento" di credito. Opera come cassa di depositi, sconto e pignoramenti pur con beneficenza economica a soccorso del Paese. È amministrata gratuitamente da una Direzione composta da filantropiche persone con completa fiducia del popolo. Conseguentemente, svolgerà il nuovo compito con gli stessi criteri nel pieno rispetto di una rigorosa osservanza della legge e con l'intento di non fare guadagni, ma di rendere un servizio al Paese.

*IV – Vantaggi generali del Credito fondiario*

Il Credito fondiario è una istituzione necessaria in Italia che consente alla proprietà fondiaria una nuova possibilità di ricorrere al credito, ammortizzandolo a lunghe scadenze con piccole rate annuali evitando di ricorrere all'usura. Consentirà anche di trasformare il debito ipotecario in essere con altro meno oneroso: un grande aiuto ai proprietari di terre oppressi dalle tasse e dalla aleatorietà dei raccolti poiché l'agricoltura versa in pessime condizioni, con il capitale che deve essere continuamente reintegrato e con il costo del denaro superiore al profitto della terra che rende impossibile ogni opera agraria.

Con il Credito fondiario, invece, il proprietario potrà destinare all'agricoltura quanto risparmierebbe con l'operazione di mutuo; inoltre, chi vorrà fare degli investimenti non sarà pressato dalla necessità di rimborsare il prestito a breve.

*V – Prestiti del Credito fondiario. Loro vantaggi per i mutuatari*

Il concetto di autoesaltazione continua presentando un quadro catastrofico della situazione esterna, ma lo scrivente è sicuro che non appena i proprietari di stabili avranno afferrato il concetto di questa nuova tipologia di finanziamento, non potranno più farne a meno perché oggi le possibilità sono per prestiti ad un tasso maggiore, minore durata, poche proroghe, possibilità di usura con minore produzione agricola e crollo del valore delle terre. Oggi il costo globale del mutuo è del 5,60%, oltre rimbor-

so del capitale, pagabile in contanti con due rate semestrali; l'importo non può essere inferiore a Lire 1.000 né superiore a Lire 500.000 per una durata da 10 a 50 anni. Per meglio illustrare i vantaggi nei confronti di altra forma di debito, allega una tabella dove, per una durata di 10, 20, 30, 40 e 50 anni, confronta, a parità di tasso, un mutuo ordinario ed uno fondiario evidenziando la maggiore convenienza del secondo. Prosegue dicendo che è possibile in ogni momento il rimborso parziale o totale e che l'Istituto si incarica dell'esazione di quelle cedole il cui importo è utilizzabile per il pagamento del mutuo stesso. I prestiti sono effettuati in cartelle, aventi lo stesso interesse del mutuo, convertibili in denaro con eventuale poca perdita e, ove questa si verificasse, andrebbe ripartita su tutta la durata del prestito come si trattasse di una piccola maggiorazione della rata (e questa è una sottile disquisizione sulla ripartizione dello scarto cartelle spalmato sulla durata del mutuo); le cartelle devono essere utilizzate per il rimborso del mutuo e possono essere costituite in pegno a garanzia di anticipazioni nel limite dei quattro quinti del loro corso.

*VI – Altre operazioni del Credito fondiario*

Si riferisce essenzialmente alle anticipazioni mediante apertura di credito ipotecaria. Le numerose note a piè pagina riportano dettagliatamente quanto previsto sia dalla legge che dal regolamento.

*VII – Garanzie ipotecarie richieste dal Credito fondiario. Suoi privilegi legali*

Gli importi finanziati non possono superare la metà del valore dei beni ipotecati situati nel compartimento territoriale dell'Istituto che fa il mutuo. A seguire, vengono esaminate tutte le problematiche nascenti dalla presenza di precedenti ipoteche o privilegi.

*VIII – Cartelle fondiarie. Sicurezza, corso, circolazione di esse*

Come si deduce dal titolo, è un inno alla cartella fondiaria che è l'impiego più cauto e sicuro di qualsiasi altro per il collocamento del denaro posseduto perché, se il mutuo ipotecario non dà una piena sicurezza per tutta una serie di motivi, la cartella fondiaria rispecchia una serie di aspetti positivi. Innanzi tutto, presenta una garanzia senza pari in quanto la massa di quelle emesse è garantita dalla massa delle ipoteche iscritte in primo grado su dei beni che valgono almeno il doppio del mutuo. Le operazioni e l'andamento dell'Istituto sono resi pubblici e soggetti ad ispezione della vigilanza governativa. L'interesse di una cartella è buono e, anche quando i valori sono deprezzati, è sempre conveniente specie per quei capitali di prudente investimento. È soggetta ad estrazione semestrale al valore nominale e con possibili buoni profitti, per un importo pari alle quote di ammortamento avvenute nel semestre precedente aumentato dai rimborsi parziali o totali avvenuti nel semestre corrente. Facilità nell'esazione delle cedole e di trasferibilità del titolo sono altre caratteristiche positive. Altra lunga lista di affermazioni positive completa il capitolo.

*IX – Appello per la diffusione del Credito fondiario e l'accreditamento delle sue cartelle*

È diretto a tutti coloro i quali possono, nelle loro funzioni, essere promotori nella pubblicizzazione del titolo e nel suo collocamento: un incitamento quasi fosse una condizione essenziale e un dovere sociale per lo sviluppo del Paese.

*X – Istruzioni circa le domande dei mutui ed i documenti che devono accompagnarle*

Si tratta di un lungo capitolo prettamente tecnico dove, tra l'altro, viene detto che la domanda deve essere "sottoscritta o crocesignata – in questo caso coll'intervento di due testimoni – dal petente"; si illustrano le modalità della sua compilazione e si fornisce l'elenco dei documenti che devono accompagnarla tra i quali dichiarazione autentica dello "stato civile del petente dalla quale risulti: se è ammogliato, se è o fu tutore, se è o fu contabile di pubblico denaro" e per quante volte; si precisa che è necessario allegare tutti gli atti di matrimonio contratti o, se scapolo, dichiarazione autentica in tal senso. Segue l'elenco dei beni che non possono essere accettati in garanzia.

*XI – Avvertenze speciali circa la cessione di crediti e la purgazione delle ipoteche*

Riguarda le procedure in caso cessione o surroga dei beni ipotecati.

*XII – Norme e schiarimenti ulteriori*

Ove necessario, rivolgersi all'ufficio preposto.

A conclusione di questo documento, vengono prodotti i modelli delle domande di mutuo e di apertura di credito ipotecaria, nonché l'estratto di alcune disposizioni della Legge, del Regolamento e Convenzione, il tutto allegato come tabelle A. B. C., qui riportati nella *Tavola 1*.

CREDITO FONDIARIO
DELLE
OPERE PIE DI SAN PAOLO DI TORINO

MUTUO IPOTECARIO RIMBORSABILE CON AMMORTIZZAZIONE

Domanda di Mutuo

Il sottoscritto
avente legale domicilio a
domanda al Credito Fondiario un prestito di L.
da effettuarsi con N.° Cartelle del Credito Fondiario alla pari
di L. 500 = cinquecento = ciascuna all'interesse del cinque per cento
all'anno rimborsabili in anni (1) mediante pagamento
d'altrettante eguali annualità fisse di L. pagabili in due
eguali rate semestrali comprendenti gli interessi suddetti, la somma
occorrente all'ammortizzazione graduale del capitale, ed i diritti di
commissione ed amministrazione, e diritti finanziari, obbligandosi
anche con preventivo deposito a pagare le spese di stima degli stabili
offerti in ipoteca nel caso pure che il prestito non avesse luogo,
sottoponendosi a tutti gli obblighi e prescrizioni portate dalla Legge
14 giugno 1866, N.° 2893, e dal Regolamento sancito col Reale
Decreto 25 agosto 1866.

(1) Indicare la durata del prestito.

Tavola 1

56

Stato civile (1).

Il sottoscritto dichiara

Stabili offerti in ipoteca (2).

Loro proprietà e legittima derivazione (3).

Servizi, precari e pesi afficienti gli stabili (4).

Gli immobili preindicati sono gravati del

Inscrizioni, trascrizioni ed annotazioni ipotecarie (5).

Esistono a carico degli immobili le iscrizioni seguenti

(1) In caso di matrimonio, o interdizione, ecc., produrre la debita prova di stato civile, e delle attestazioni ed autorizzazioni richieste.

(2) Di servizi sulla derivazione delle condanne, gli atti di divisione dei gli eredi col regolare pagamento delle eventuali somme di compagnia, e per le successioni di fatto senza dote, anche essere interpretate il regolare pagamento delle tasse ereditarie e di successione.

57

Valore censale e reddito (1).

I detti stabili sono del valore di L. e della rendita annua lorda di L. che depurata residua a L.

Nota e Firma del Richiedente

Avvertenza.

Ove i documenti e le prove, che fossero ulteriormente richieste dall'Istituto, non fossero prodotte entro un mese o non risultassero soddisfacenti, la domanda del mutuo sarà cancellata dal registro di presentazione, e si avrà come non avvenuta.

(1) Servono quindi i documenti dei quali si detiene il valore e il reddito, quando, oltre gli atti d'acquisto, si siano prodotti che si fossero, e le iscrizioni d'ipoteca, un indumento delle anticipazioni di altre pagine.

del conduttore, i redditi delle imposte generali e locali dell'immobile, e le deduzioni degli uffici d'ipoteca sulla rendita dei stabili e delle tasse circa la vendita del reddito di essi stabili.

ESTRATTO

di alcune principali disposizioni della Legge, del Regolamento e Convenzione DEL CREDITO FONDIARIO

Della Legge

Art. 1. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 2. A garanzia per prima ipotesi... Art. 3. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 4. Il Credito Fondiario ha per oggetto...

Art. 15. Se l'istituto... Art. 16. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 17. La Garanzia... Art. 18. Il Credito Fondiario ha per oggetto...

Art. 19. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 20. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 21. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 22. Il Credito Fondiario ha per oggetto...

Art. 23. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 24. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 25. Il Credito Fondiario ha per oggetto... Art. 26. Il Credito Fondiario ha per oggetto...

CREDITO FONDIARIO

OPERE PIE DI SAN PAOLO DI TORINO

APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA

Domanda

Il sottoscritto avente domicilio legale a domanda all'Istituto di Credito Fondiario che gli sia accordato l'apertura di un credito in conto corrente, fino alla somma di L. duraturo per anni due, tacitamente prorogabili di anno in anno, colla corresponsione degli interessi relativi nella misura del % (1) all'anno, da soddisfarsi di sei in sei mesi, con facoltà all'Istituto di variarli alla scadenza di ogni trimestre, offerendosi pronto a depositare quella somma che fosse necessaria per la stima degli stabili da darsi in cauzione, le cui spese si obbliga di sostenere in proprio anche nel caso che non abbia luogo l'apertura del credito in conto corrente, sottoponendosi altresì a tutte le spese e tasse dell'atto e dell'ipoteca ed a tutti gli obblighi e prescrizioni della legge 14 giugno 1866, N. 2893, e dal regolamento portato dal Regio Decreto 25 agosto 1866, N. 3177.

Stato Civile

(Veggasi la formula N. 1 adottata pel mutuo con ammortizzazione, omettendo l'estratto della legge e del regolamento.)

(1) La misura degli interessi è fissata nell'uno per %, al di sopra di quella che corrisponde agli interessi della Cartella fondiaria calcolati al valore corrente.

## Capitolo 2

### COME CRESCERE

Al di là delle pubblicazioni in materia emanate in favore di una utenza certamente limitata, cerchiamo di capire cosa ha fatto l'Istituto per affrontare il problema e di gestirlo il meglio possibile.

Vediamo, innanzi tutto, gli interventi del Consiglio di Amministrazione i cui verbali vanno sotto il titolo "Direzione delle Opere Pie di San Paolo di Torino – Credito Fondiario – Rubrica delle deliberazioni della Commissione e delle sotto Commissioni"<sup>1</sup> che partono dal 18 luglio 1867. Dal 1° gennaio 1870 la nuova denominazione sarà: "Credito Fondiario delle Opere Pie di S. Paolo in Torino"<sup>2</sup>. E ancora, dal 1° marzo 1879 al 19 agosto stesso anno, le deliberazioni sono assunte come "Amministrazione del Commissario Regio"<sup>3</sup> sotto la presidenza del Comm. Giovanni Giolitti, Segretario Generale della Corte dei Conti, Commissario Regio per l'amministrazione temporanea delle Opere Pie di San Paolo con l'assistenza di Valentino Tolzi, rappresentante dell'Ufficio Provinciale di Ispezione presso la C.C.I.A. di Torino.

Nella sua prima seduta, appunto del 18 luglio 1867, il Consiglio si è occupato di alcuni problemi gestionali tra i quali una perizia predisposta per allestire dei locali da destinare al Credito Fondiario: per una spesa di Lire 13.200 (comprehensive di un calorifero) verranno adattati dei locali ad uso ufficio con annesso un alloggio, attualmente affittato; ovviamente i lavori verranno effettuati quando sarà trovato un altro alloggio per l'inquilino. Il tutto in attesa di sviluppo di come andranno le cose in materia, compresa la nomina del Capo del Credito Fondiario stesso.

Il successivo Consiglio<sup>4</sup> prende in considerazione parecchie questioni: 1) come gestire la corrispondenza; 2) nella perizia per la valutazione del bene ipotecando tenere conto del valore venale attuale, del reddito reale, dello stato del manufatto e, se si tratta di terreno, se l'area è edificabile; 3) valutazione delle difficoltà che possano sorgere nel caso di vendita della garanzia; 4) informazioni sui beni e sulle persone richiedenti il mutuo; 5) diritto dell'amministrazione di predisporre i contratti; 6) comunicazione al richiedente su come e da chi verrà effettuata la perizia e la documentazione da produrre per potere effettuarla; 7) tutte le domande, anche quelle respinte, dovranno essere sottoposte alla Commissione.

Segue l'esame di tre domande presentate: la prima con immobili a Monastero Bormida (Acqui) per Lire 150.000 (ridotte a 140.000) per la quale, possiamo dire, è avvenuta una ammissione di massima in quanto viene richiesta la documentazione per effettuare la perizia; la seconda, accettata, di Lire 50.000, e immobile nella zona del Valentino a Torino, destinata all'estinzione di una precedente ipoteca di Lire 39.600 con un mutuo di residue Lire 36.000; la terza, infine, presentata da un notaio di Savona per il

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del CdA*, 6304.

<sup>2</sup> Ibid. 6305.

<sup>3</sup> Ibid. 6309.

<sup>4</sup> Ibid. 6309.

massimo importo di Lire 500.000 da erogarsi in biglietti di banca: per questo motivo viene respinta in quanto la Legge prevede l'erogazione solo in cartelle.

Trattandosi delle prime due riunioni si è ritenuto di descriverle abbastanza a fondo, senza entrare in ulteriori dettagli, e si può dire che riunioni, dalla restante parte del 1867 in poi, avvennero con una certa frequenza e regolarità (anche due o tre volte al mese), e che la prima funzione esercitata era quella di accettazione (o ammissione in istruttoria) delle domande presentate con numerosi respingimenti; nel caso positivo, veniva richiesto un versamento (massimo Lire 250) quale fondo spese di perizia; effettuata la stessa, la pratica veniva ripresentata per la delibera. In questi primi mesi, due pratiche sono state esaminate ben tre volte e, per una di esse, è emersa poi una ipoteca per un vincolo dotale a favore della madre del richiedente con conseguente necessità di postergazione o di estinzione della stessa sostituendo il vincolo con la costituzione in pegno delle cartelle provenienti dal mutuo.

Quasi tutte le richieste erano indirizzate all'estinzione di precedenti ipoteche iscritte a garanzia di prestiti più onerosi<sup>5</sup> del mutuo (cosa che al giorno d'oggi verrebbe vista come "fumo negli occhi"). Tra le eccezioni, può essere menzionata la domanda di mutuo presentata dall'Ospedale Maggiore di S. Andrea in Vercelli per Lire 500.000 in 50 anni con garanzia di una grande tenuta agricola in Vercelli di ettari 869.10.09 pervenuta in proprietà all'Ospedale antecedentemente il 1746, affittata per Lire 63.381,69 annui (contro una rata di mutuo prevista di Lire 30.011,88 annui)<sup>6</sup>. In ogni caso, si trattava di una procedura abbastanza laboriosa per esaminare i gravami che colpivano la garanzia e per valutare la potenziale redditività.

Altre volte, il Consiglio interpretava i dubbi emersi durante l'istruttoria suggerendo soluzioni operative. Altre ancora doveva affrontare problematiche, comuni anche agli altri Istituti, come sempre succede quando ci sono nuove procedure da svolgere. Come, per esempio, l'interpretazione su come affrontare l'indirizzo di tassare o meno gli interessi delle cedole con l'imposta sulla ricchezza mobile da devolvere, come richiesto dagli Uffici finanziari per l'8% all'Erario e per il 4% alla Provincia e al Comune. Una apposita riunione tra tutti gli Istituti avvenuta a Firenze<sup>7</sup> venne poi risolta dal Ministero delle Finanze con la precisazione che lo 0,15% addebitato sulle semestralità copriva ogni altra tassazione.

Altra riunione venne convocata dal Ministero a Roma per il 9 marzo 1881<sup>8</sup> per discutere sulle leggi emanate fino a quel momento. Questa fu l'occasione per porre una serie di quesiti: la facoltà agli Istituti di ridurre gli interessi quando lo ritenessero opportuno, possibilità di concedere mutui per un importo superiore a Lire 500.000, facilitazioni per ottenere i certificati catastali e gli estratti di mappa, ulteriori chiarimenti circa il precedente capoverso e la facoltà da concedersi al Conservatore delle ipoteche di rilasciare un solo certificato anche quando gli intestatari sono più di uno.

Oppure bisognava occuparsi di cose pratiche come decidere se le cartelle, al momento della loro stampa, dovessero essere fascicolate e numerate, o meno; fare la loro ordinazione, 7.000 al portatore e

---

<sup>5</sup> Ibid. 28 marzo 1868.

<sup>6</sup> Ibid. 16 maggio 1868.

<sup>7</sup> Ibid. 7 marzo 1868.

<sup>8</sup> Ibid. 24 febbraio 1881, 6309.

3.000 nominative (senza, peraltro, indicare né il tasso né il taglio); e, ancora, occuparsi dell'assunzione di nuovo personale resosi necessario con l'aumento del lavoro e delle relative remunerazioni che dovevano essere compatibili con gli utili operativi<sup>9</sup>. Tutti aspetti necessari specialmente quando si è agli inizi di una nuova attività.

In ogni caso, l'Amministrazione del San Paolo poneva la massima attenzione e controllo sulla gestione come risulta dalla "Relazione riflettente il corso delle cartelle e apertura di un conto corrente" del 17 novembre 1870 firmata da Spirito di Pollione<sup>10</sup>. Rivolta agli "Onorevolissimi Colleghi", riporta gli esiti di una di una indagine effettuata da una Commissione nominata per indagare sul continuo e progressivo ribasso delle nostre cartelle e di studiare, contemporaneamente, i rimedi più opportuni. Vengono rilevati tre fatti principali: due di natura fortuita e momentanea ed un terzo permanente e degno di studio approfondito. Il primo nasce dall'aumento della fiducia da parte degli Italiani verso il Paese e il suo Governo che spinge verso investimenti con maggiore lucro; il secondo che l'aumento della rendita pubblica sia un maneggio di Borsa per preparare la popolazione al Prestito Nazionale di prossima collocazione: come si vede, sono argomenti di difficile cognizione al giorno d'oggi. Il terzo, più importante, per il quale l'Istituto non ha tenuto conto inizialmente, è che mentre i mutui vengono erogati su tutto il territorio di competenza, le cartelle vengono collocate solo alla Borsa di Torino con una evidente strozzatura e con necessità di trovare un immediato sfogo su altre piazze. Per avvalorare la tesi, cita il credito che godono le cartelle del Belgio, della Germania e della Svizzera. Pertanto, ritiene indispensabile coinvolgere i giornali, gli agenti di cambio, i mediatori per pubblicizzare le nostre cartelle come forme di investimento per capitali definiti "timidi" posseduti da Opere Pie, vedove, pupilli, ecc. È però necessario, come prima cosa, rivalutare il titolo nelle nostre vicinanze perché vige la legge della domanda e dell'offerta che supera ogni pretesa di imporre le proprie volontà solo basandosi sul proprio nome.

Poiché il collocamento non può mantenersi con il solo afflusso di capitali, propone poi di introdurre presso il Credito Fondiario la nuova operazione del "credito in conto corrente". Al riguardo sono state effettuate le verifiche legali per accertare che non esistano elementi statutari e regolamentari ostativi e, anzi, è emerso che si tratta di una procedura già applicata dai Crediti fondiari di Bologna, Milano e Siena i quali, prima di iniziare la loro attività, si sono fatti prestare, ciascuno di essi, un milione di lire dalle rispettive Casse di Risparmio. Il saldo di questo conto potrà essere utilizzato per l'acquisto sul mercato di cartelle per mantenerne la quotazione e, pure, il tasso d'interesse inalterato.

Vengono poi presi in considerazione gli eventuali rischi che possono nascere per questo conto ed essere di due tipi: eccessivo afflusso di capitali che non possono essere investiti o eccessiva richiesta di rimborso degli stessi che può mettere la Banca in crisi la liquidità. Giudicata ininfluyente la prima possibilità, per la seconda è stato effettuato uno studio su un decennio di operazioni avvenute alla Cassa di Risparmio di Torino, di Milano e al Monte di Pietà dal quale è emerso che: a) i depositi hanno quasi sempre superato i prelievi; b) quelle rare volte che questo non è successo è stato per fatti straordinari

---

<sup>9</sup> Ibid. 19 dicembre 1867 e 2 marzo 1868.

<sup>10</sup> ASSP, II, *CF, Manualistica e normativa*, 9349.

come la guerra; c) che, comunque, non ha comportato diminuzioni. In ogni caso, si considera che se si verificasse la condizione più negativa, la si potrebbe fronteggiare con il fondo di riserva del conto corrente stesso, con quello cospicuo del Credito Fondiario e, per ultimo, con gli ingenti profitti realizzati negli ultimi anni dal Monte di Pietà. Di conseguenza, la Commissione ritiene che si possa procedere nella nuova impresa prospettata, anche perché una ulteriore ricerca ha evidenziato che nelle provincie di operatività dell'Istituto esiste un movimento di denaro pari a 45/50 milioni annui con la presunzione che almeno 5 milioni possano, col tempo, arrivare nelle casse della Banca stessa. A dimostrazione di quanto detto, la relazione si chiude con due tabelle: la prima parte dall'ammontare dei depositi del sistema bancario esistenti nelle otto provincie dove l'Istituto è abilitato ad operare, con l'indicazione degli abitanti in ciascuna di esse, e li confronta tra di loro il 30 giugno, il 31 luglio, il 31 agosto e il 30 settembre 1870 indicando le differenze di ogni mese sul precedente. La seconda è un quadro dimostrativo dei depositi e rimborsi del Monte di Pietà del San Paolo, delle Casse di Risparmio di Torino e di Milano negli anni dal 1860 al 1869 con una colonna per i depositi e una per i rimborsi. Seguono altre due colonne per gli aumenti e le diminuzioni, ciascuna divisa in capitali e percentuali; infine, le ultime due rappresentano l'eccedenza media e la rimanenza (o fondo in deposito medio).

### CONTROLLI E STATISTICHE

Esiste anche una “Relazione statistica sul Credito Fondiario per gli anni 1867-1868-1869-1870-1871” della Direzione delle Opere Pie di San Paolo<sup>1</sup> firmata dal Presidente Ponza di San Martino Conte Gustavo per l’adunanza del 27 gennaio 1872 avente come argomento i “Veduti ed esaminati quadri statistici riflettenti tutte le operazioni del Credito Fondiario eseguitesi dalla sua erezione a tutto dicembre 1871”. La sua relazione inizia con un richiamo sulla “grave questione finanziaria” relativa al Credito Fondiario nascente dalla fretta con la quale nacque la legge in materia pensata per i benefici che avrebbe portato al nostro Paese senza tenere presenti le problematiche delle cose nuove che, per la nascente istituzione, hanno presentato un doppio ordine di gravi difficoltà: mancante educazione popolare circa l’utilità del nuovo istituto finanziario, la prima, e al sistema della pratica applicazione della legge, la seconda. Il motivo è che, anziché imitare il sistema tedesco, si è voluto copiare quello francese che promosse la speculazione edilizia anziché aiutare la proprietà rurale spingendo all’ammodernamento agricolo. Gli studi fatti dopo la promulgazione della legge hanno consentito, comunque, di evidenziare i vantaggi della istituzione.

Il 6 luglio 1867 l’Istituto annunciava l’inizio della sua attività e il Consiglio di Amministrazione assumeva i primi provvedimenti con degli ottimi risultati già alla fine del 1871 che hanno portato oltre 17 milioni di erogazioni. Per arrivare a questi risultati è stato necessario molto lavoro con studi, norme, istruzioni per far conoscere alla pubblica opinione le possibilità operative concentrando tutto il lavoro in un solo ufficio alle dipendenze del Segretario capo delle Opere Pie; accresciuto il lavoro, venne deciso di dividerlo in due: la parte contabile, alle dipendenze del Bilancio e quella legale autonoma, oggetto della presente relazione.

In calce alla relazione sono allegate nove distinte tavole ciascuna riferita ad un semestre, dal secondo 1867 al secondo 1871, ognuna composta da tre tabelle:

“Domande” – divisa in colonne riferite: la prima alle otto Provincie abilitate ad operare; la seconda a quelle presentate (numero e importo); la terza con colonne per quelle presentate nel semestre, in quelli precedenti e il totale; la quarta, con quelle sottoposte alla Commissione; e la quinta quelle ancora in istruttoria, entrambe divise in tre colonne, come per la terza.

“Deliberazioni della Commissione” – sempre divisa in colonne: la prima con la solita elencazione delle Provincie; la seconda con Domande Ammesse (presentate nel semestre, in quelli precedenti ed il totale); la terza con Domande Rigettate; la quarta con Domande Ridotte; e la quinta con Osservazioni ciascuna divisa in tre colonne come nella seconda.

“Contratti” – sempre con colonne: la prima, le consuete Provincie; la seconda Contratti definitivi con quattro sub colonne (su domande del semestre, su quelle precedenti, su contratti dei semestri pre-

---

<sup>1</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 2928.

cedenti, totale); la terza, Contratti Condizionati (domande ammesse nel semestre, in quelli precedenti e totale); Rimanenze (con le stesse sotto colonne).

Analizzandole si spiega perché alle provincie liguri è stato concesso un solo mutuo di Lire 15.000: i liguri hanno l'indole per la speculazione per cui in caso di necessità trovano più comodo rivolgersi ai compaesani che offrono migliori condizioni. Inoltre, per la propria natura di marinai e commercianti, sono abituati a vedere risultati immediati mentre i vantaggi del mutuo vanno visti a lunga scadenza.

Le erogazioni effettuate sono riferite per il 75% a proprietà rustiche perché l'importo del finanziamento può raggiungere il 50% del valore dei beni mentre, nel caso di mutuo "urbano", possono essere concessi solo per un terzo del valore, salvo eccezioni. I possessori delle cartelle possono stare tranquilli, oltre che per i motivi su esposti, perché eventuali dubbi su interpretazioni di normative sono sempre stati risolti a favore dei risparmiatori e cita, come esempio, l'esame degli stati ipotecari trentennali e la polizza incendi vincolata.

Dei diciassette milioni mutuati, ben sette sono stati utilizzati per estinguere precedenti passività ipotecarie; è impensabile pensare che i restanti siano stati indirizzati verso l'agricoltura, ma più probabilmente per appianare passività precedentemente contratte. Dei 427 mutui erogati nel periodo, per nove di essi è stato necessario iniziare procedure, e solo per uno di questi si è arrivati alla subasta.

Altre tre tavole sono allegate in calce:

X – Riassunto delle precedenti nove tavole con tre tabelle: la prima con undici colonne, una per le consuete otto provincie e dieci riferite ai vari stati delle domande di mutuo; la seconda con la ripartizione numerica da 10 a 50 anni della durata dei 427 mutui erogati; la terza con la classificazione per ammontare delle erogazioni avvenute, dai più elevati di Lire 500.000 ai minori di Lire 1.000;

XI – Prospetto delle somme mutate: contiene due tabelle la prima delle quali, dopo le Provincie, riporta il loro ammontare, la divisione tra Valore, Rendita e Superficie e scomposta in Beni urbani, Rustici e Totale;

XII – Prospetto dei debiti ipotecari: riporta, in unica tabella, la scomposizione per Provincia delle erogazioni effettuate e della loro destinazione.

### PUBBLICAZIONE RIASSUNTIVA

Nel 1875, la Direzione delle Opere Pie di San Paolo di Torino pubblica “Leggi e Decreti sul Credito Fondiario nel Regno d’Italia” stampato dalla tipografia Ceresole e Panizza, 1866<sup>1</sup>, edizione che comprende le Leggi e i Regi Decreti emanati a partire dalla Legge istitutiva fino al 24 luglio 1873 nonché due tavole finali. Parte di quanto sopra detto è stato oggetto di disanima nell’Allegato A mentre altri non riguardano direttamente il San Paolo e, conseguentemente, verranno solo menzionati.

La prima parte ad essere stampata è la Legge 14 giugno 1866, n. 2983 presentata in una veste a dir poco curiosa e per la quale non ci è dato a sapere né lo scopo né i destinatari: si potrebbe ipotizzare che siano appunti riferiti al nuovo Testo Unico sul Credito fondiario (esaminato nel secondo articolo della parte legislativa allegata), ma allora perché stampare pagine corrette e a quale scopo? Infatti, molti articoli sono stati corretti, postillati o modificati con una fitta scrittura a mano, molto elegante ma anche molto minuta e a volte quasi illeggibile. A titolo di esempio, l’articolo 1 (chi è stato designato all’esercizio del Credito fondiario) è stato sbarrato e sostituito, con scrittura a margine, da “Il Credito Fondiario nel Regno è esercitato dai Banchi di Napoli e di Sicilia, dal Monte dei Paschi di Siena, dall’Opera Pia di S. Paolo di Torino, dalle Casse di risparmio di Milano, di Bologna e di Cagliari e dal Banco di Santo Spirito”. Ognuno di detti Istituti può fare operazioni in tutte le provincie dello Stato. Il governo del Re può concedere, mediante Reale decreto, l’esercizio del Credito fondiario a Società o Istituti i quali abbiano un capitale versato di dieci milioni. Dette Società o Istituti potranno emettere carte fondiarie per dieci volte il capitale versato, nonché [illeggibile nel testo] di possedere crediti ipotecari per un ammontare pari alla metà del capitale versato. Questi crediti ipotecari, provenienti da mutui fatti senza corrispondenti emissioni di cartelle saranno sostituiti, [illeggibile nel testo] che vengano estinti, in altrettanti crediti e di altrettante cartelle fondiarie già in circolazione e da tenersi vincolate nelle proprie casse.

Analogamente all’articolo 8, tutte le ipoteche iscritte a favore delle Società o degli Istituti sono di preferenza destinate a garantire [illeggibile nel testo] e l’ammortizzazione delle cartelle emesse. Le cartelle vincolate sono pure di preferenza destinate a garantire [illeggibile nel testo] l’ammortizzazione delle cartelle in circolazione. Chiaramente, viste le dimensioni e l’entità delle modifiche evidenziate sarebbe veramente importante conoscere chi le ha scritte e lo scopo. Anche l’articolo 2 risulta interamente riscritto mentre altri, come il 3 (che diventa 4) hanno notevoli varianti e altri ancora dei semplici ritocchi; all’articolo 8 (già 7) si legge che, in caso di rimborso anticipato, la Banca può richiedere anche il pagamento degli interessi sul capitale rimborsato fino al momento del suo reimpiego; nell’ex articolo 26 vengono eliminati gli importi minimi e massimi dei prestiti.

Il documento successivo è la copia della convenzione stipulata il 4 ottobre 1865 tra i Ministri delle Finanze, di Grazia, Giustizia e Culti, Agricoltura, Industria e Commercio e i Delegati del Banco di Napoli, del Monte dei Paschi e della Cassa centrale di Risparmio di Milano, della quale è già stato detto,

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Manualistica e normativa*, 9346.

dove si legge che le tre banche assumeranno, rispettivamente, le denominazioni di Credito fondiario dell'Italia meridionale, dell'Italia centrale e dell'alta Italia.

Segue il Verbale dei Delegati degli Istituti sottoscritto a Firenze il 23 febbraio 1866, presenti oltre i tre Istituti di cui sopra anche l'Opera Pia di S. Paolo e la Cassa di Risparmio di Bologna che, al punto primo, vengono accolti con nuova ripartizione delle aree di competenza. Come fondo di garanzia il San Paolo apporta la somma di un milione e mezzo di lire, la Cassa di Bologna un milione. Nel secondo punto vengono apportate varianti procedurali proposte dal Ministero oppure da questo accettate; si tratta di 24 articoli di modifica alla Legge e di 8 alla Convenzione.

Viene riportato integralmente il Regolamento 25 agosto 1866, per il quale si rimanda al capitolo 1; il Regio Decreto che ne modifica alcuni articoli e altri ancora che riportiamo solo per completezza:

- Regio Decreto che fissa il numero e gli stipendi dei Delegati governativi presso gli Istituti;
- Regio Decreto che regola le ispezioni e fissa il contributo a carico dei singoli Istituti delle spese relative; un articolo unico di revoca del precedente Decreto;
- Decreto del 5 settembre 1869 riguardante le Società in genere: per quanto concerne le banche, ogni mese saranno tenute a pubblicare un prospetto della loro situazione, le ispezioni avranno luogo solo su reclamo di terzi;
- Decreto che in unico articolo ripristina un ufficio ispettivo;
- Decreto del 24 aprile 1870 che abolisce l'ufficio di Censore delle Banche;
- Regio Decreto che autorizza il Banco di Sicilia ad operare come Credito fondiario sotto il titolo di Credito fondiario del Banco di Sicilia;
- Regio Decreto del 29 settembre 1872 che approva l'istituzione del Credito fondiario in Sardegna della Cassa di Risparmio di Cagliari;
- Legge che estende alle Province Venete, di Mantova e di Roma la legge sul Credito fondiario; gli Istituti interessati dovranno farne richiesta al Governo;
- Decreto che promulga nelle Province predette le relative Leggi;
- Regio Decreto del 24 luglio 1873 che autorizza il Banco di S. Spirito ad assumere l'esercizio del Credito fondiario nella Provincia di Roma.

Chiudono la pubblicazione due tabelle: la prima riporta la semestralità occorrente per estinguere un prestito di lire cento per la durata da dieci a cinquanta anni con tutti gli anni intermedi come se fosse possibile contrarre un mutuo, ad esempio, di 44 anni. La seconda è una tavola che riporta il costo effettivo di un mutuo da 50 a 10 anni tenendo conto del prezzo di realizzo delle cartelle emesse per la sua erogazione (oggi verrebbe definito "scarto cartelle").

### ALTRE PUBBLICAZIONI

In questi anni troviamo altre pubblicazioni atte a far conoscere l'argomento a chi ne possa essere interessato oppure per fornire istruzioni operative.

La prima di queste è del 1° giugno 1895<sup>1</sup> con la quale l'“Opera di San Paolo in Torino” spiega la legge e le norme che regolano il Credito fondiario affrontando, sinteticamente, tutti gli argomenti: zona d'azione, durata dei mutui, modo di pagamento della somma mutuata, esazione dei tagliandi delle cartelle, sorteggio delle cartelle, cartelle al portatore e nominative – tramutamenti, trasferimenti e vincoli, oneri al mutuatario e risoluzione anticipata dei mutui.

A seguire una “Tabella delle annualità occorrenti per estinguere un prestito di Lire 100 al tasso del 5%”, divisa per colonne portanti gli anni di durata del mutuo (da 10 a 50), interessi, diritti di commissione, diritti erariali, quota di capitale e totale delle annualità. Altra, uguale, è per un mutuo al 4,50%.

Si passa poi alle modalità per la domanda di mutuo il cui modulo, viene precisato, è fornito gratis come è gratuita la relativa istruttoria. I richiedenti devono attenersi a certe condizioni, le limitazioni sono elencate sotto la voce “In caso di deficiente capacità giuridica”: se il richiedente è minore, della tutela e/o della curatela, del possesso temporaneo nonché la precisazione che “la moglie non può contrarre mutuo senza l'autorizzazione del marito...”; questa documentazione è da produrre dopo la delibera di concessione. Si chiarisce quale documento bisogna produrre quando l'immobile non è di “assoluta” proprietà e cioè gravato da uso, usufrutto, abitato da un terzo, proprietà indivisa o soggetta a riscatto convenzionale e, se si tratta di donna, autorizzazione giudiziale, se esiste vincolo dotale o se comproprietaria con il marito per effetto della obbligazione solidaria.

Si tratta di quello che è ipotecabile, cioè di un bene che dia un reddito certo e durevole per tutta la durata del mutuo e con esclusione di teatri, cave, miniere, immobili abbandonati senza indennizzo, stabili situati in una zona di servitù militare, fondi minacciati dalle corrosioni di fiumi o di torrenti, terreni che non possono dare reddito.

Segue la capacità cauzionaria con alcune precisazioni: la perizia è necessaria e a spese del richiedente, il suo valore non può essere comunicato durante l'istruttoria; a mutuo erogato, è possibile al mutuatario dietro consenso scritto del perito e se a terzi anche del mutuatario stesso. Le leggi stabiliscono come somma mutuanda la metà del valore e, in casi speciali, i tre quarti, ma l'importo concedibile è ad insindacabile giudizio della Commissione dell'Istituto.

L'elenco dei documenti da produrre è, sostanzialmente, uguale a quello dei giorni nostri: certificato storico catastale, che allora era trentennale e non ventennale, con gli atti di provenienza e i relativi certificati delle iscrizioni/trascrizioni. Tutte le variazioni del certificato devono essere documentate da copie autentiche e integrali dei relativi cambiamenti che, nel caso di successione devono anche essere comprovati da una attestazione giudiziale da farsi da ben quattro testimoni. Ovviamente, le do-

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Manualistica e normativa*, 9350.

mande presentate da Comuni, Enti o Società avranno la loro documentazione specifica. Di diverso, rispetto ad oggi, è la richiesta di un certificato dell'Agenzia delle Imposte da cui risulti il reddito imponibile, le scritture d'affitto, lo specchio dei fitti annui, le copie delle "denunzie" di successione. Di difficile comprensione la richiesta dei certificati ipotecari con una formulazione che si trascrive integralmente: "Gli stati di tutte le ipoteche riflettenti gli stabili situati nel territorio del comune, dove trovansi gli immobili vincolandi, a carico di tutti i possessori che dal 1° gennaio 1866 in poi figurano accongnatarii di detti stabili [...]. Detti stati devono essere individuali" e per i quali viene erroneamente da pensare che vengano richiesti anche i certificati relativi a stabili che non hanno nulla a che fare con quelli offerti in garanzia.

L'ipoteca deve essere di primo grado ed eventuali altre preesistenti devono essere cancellate prima dell'erogazione del mutuo, anche nel caso in cui il relativo finanziamento sia già stato estinto; fanno eccezioni le ipoteche dotali per le quali viene accettata la postergazione. A garanzia di queste cancellazioni, in sede di contratto definitivo, l'Istituto si trattiene una parte delle cartelle del mutuo, le negozia e consegna al mutuatario tanti "buoni di cassa" in contanti al portatore (e infruttiferi) quante sono le passività da cancellare e pagabili quando sono presentati, accompagnati dal certificato di cancellazione dell'ipoteca a cui si riferiscono.

Dopo la delibera dell'importo concedibile vengono richieste le trascrizioni a carico del richiedente dal 1° gennaio 1866 (data di decorrenza della legge) e, accertata la loro regolarità, viene fissato il contratto condizionato. Stipulato questo, il notaio provvede agli adempimenti necessari, che sono gli stessi di oggi, in base ai quali viene predisposto il contratto definitivo dove l'Istituto rimette al mutuatario "tutte le cartelle fondiari rappresentative del mutuo". Chiude specificando che i contratti di mutuo si stipulano esclusivamente presso la sede dell'Istituto in Torino con un notaio di quel distretto; il mutuatario può essere rappresentato da un mandatario speciale, munito di procura redatta conformemente al modulo predisposto dall'Istituto stesso. Gli atti di provenienza vengono restituiti al mutuatario dopo l'erogazione.

Trascorso qualche anno, troviamo la pubblicazione<sup>2</sup> "Cenni illustrativi e Norme per gli Agenti dell'Istituto": nel primo capitolo si parla del fondamento e fine del Credito fondiario precisando la natura e l'importanza sociale di questa operazione bancaria, esercitata da appositi Istituti aventi la duplice funzione di "intermediari" tra chi ha il denaro e chi ne ha bisogno, e di "mallevadori" verso i possessori delle cartelle.

Il capitolo II parla dei prestiti con ipoteca di primo grado su immobili situati nel Regno, con percentuali di concessione, durata e possibilità di rimborso anticipato.

Il capitolo III parla di cartelle fondiari, loro vantaggi e disposizioni di legge, abbastanza dettagliatamente, della loro assoluta sicurezza di rimborso, della massima trasmissibilità, di impiego sicuro per i piccoli risparmi e della loro commerciabilità con tutti i richiami di legge a prova della loro solvibilità.

---

<sup>2</sup> ASSP, II, *CF, Personale*, 9341. *Credito Fondiario dell'Istituto delle Opere Pie di San Paolo (Beneficenza e Credito)*, Torino, Società Tipografica Editrice Nazionale, 1907.

Il capitolo IV si occupa dell'ammortamento del prestito e delle annualità con esempi riferiti ad un prestito al 3,50%.

Il capitolo V tratta della natura e del valore degli immobili da ipotecare a garanzia dei mutui: reddito certo, immobili ipotecabili (gli alberghi sono considerati fabbricati industriali e, quindi, non ipotecabili), percentuale concedibile previa perizia, importo ad insindacabile giudizio della Commissione dell'Istituto.

Il capitolo VI parla della prova della proprietà degli stabili.

Il capitolo VII della libertà ipotecaria ribadendo concetti ripetutamente visti così come per i successivi.

Il capitolo VIII del modo con cui si deve dare la prima ipoteca.

Il capitolo IX di assicurazione contro gli incendi.

Il capitolo X della stipulazione del mutuo.

Come già detto è una pubblicazione che non contiene novità e non potrebbe contenerne in quanto si tratta di un vademecum predisposto per coloro i quali devono procacciare domande di mutuo come dice chiaramente il sottotitolo "Norme per gli agenti dell'Istituto".

Ma chi sono questi agenti? La legge istitutiva dice che gli enti abilitati al Credito fondiario devono immediatamente aprire una agenzia nel territorio in cui sono chiamati ad operare avvalendosi, eventualmente, di persone o enti già presenti sulla piazza. Pare quindi evidente che il San Paolo, così come gli altri, si sia attivato presso enti locali o persone conosciute in luogo (come notai o assicuratori) per stabilire una base operativa valida<sup>3</sup>. Al riguardo alcuni riferimenti emergono dai verbali del Consiglio di Amministrazione: 23 aprile 1881<sup>4</sup> nomina a Cuneo del nuovo agente, avvocato di professione; 16 luglio 1881 stessa procedura per un notaio a Bra; 23 dicembre 1881 a Giaveno con un notaio; mentre il 7 dicembre 1883 vengono accettate le dimissioni dell'avvocato Felice Caprioglio, agente a Susa, in quanto è stato eletto deputato del Regno.

Sull'argomento è stato reperito anche un foglio dattiloscritto dal titolo: "3 - Agenzie del Credito Fondiario dell'Istituto di San Paolo" con una annotazione laterale a matita e in bella calligrafia che recita: "Norma approvata dal Consiglio l'11 aprile 1907".

Divisa in quattro parti, al punto I si legge "Attribuzioni degli agenti del credito fondiario" i quali devono: a) diffondere l'argomento, evidenziando i notevoli vantaggi per i proprietari di fondi, e distribuire gli stampati; b) ricevere le domande di mutuo trasmettendole all'Istituto con i documenti richiesti, corredandole di un proprio parere sull'opportunità dell'operazione; c) richiedere e trasmettere i documenti mancanti; d) pubblicizzare l'acquisto delle cartelle; e) trasmettere entro febbraio una relazione sull'andamento dell'anno precedente corredata da suggerimenti e consigli per migliorare l'attività dell'Agenzia stessa.

---

<sup>3</sup> Come vedremo più avanti si tratta di una prassi che il San Paolo ha ancora utilizzato quando ha incominciato ad aprire delegazioni del Credito fondiario per mutui edilizi nei territori della Cassa per il Mezzogiorno.

<sup>4</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del CdA*, 6309.

Il punto II parla di “Compensi corrisposti all’agente” divisi in due parti: a) la prima annata dei diritti di commissione sui mutui trasmessi e conclusi nell’anno, 25 centesimi per ogni 100 lire di capitale se mutui superiori a lire 10 milioni e 20 centesimi se inferiori; b) due centesimi sul totale dei residui debiti relativi a quelli stipulati precedentemente.

Al III punto “Rimborso di spese” sostenute dall’agente per pubblicazioni, stampati, cancelleria, telegrafo.

Il IV “Liquidazione dei compensi e delle spese” la cui nota spese sarà in allegato alla relazione di cui al punto e) che l’Istituto liquiderà entro il mese successivo.

# L'ORDINAMENTO

Un capitolo a sé merita il libro scritto nel 1907 dal prof. Biagio Carlo De Rossi<sup>1</sup>, testo ponderoso che parla di quanto è avvenuto in materia nei primi quarant'anni della nostra storia e del quale cercheremo di riassumere il contenuto anche se quanto maggiormente da analizzare consiste in una serie di tabelle rappresentative le erogazioni e le emissioni di cartelle avvenute nel periodo da parte degli Istituti preposti alle operazioni fondiari.

L'autore nel Capo I fornisce la definizione del Credito fondiario con i suoi scopi ed ordinamenti: quando il proprietario può ricorrere al credito, le condizioni in cui si trovano il commercio e l'industria rispetto al credito, le condizioni in cui si troverebbe la proprietà immobiliare, rispetto al credito, se vi fossero solo le istituzioni bancarie che soccorrono il commerciante e, ogni singola voce, è descritta in modo particolareggiato.

Passa poi ad analizzare il Credito fondiario con gli scopi e mezzi degli istituti a ciò preposti e come questi devono fare per raggiungerli, l'emissione delle cartelle fondiari (con la loro definizione in altre lingue europee) e la loro offerta sul mercato, così come lo Stato e le grandi società offrono le loro obbligazioni senza avere la garanzia ipotecaria a favore dei risparmiatori. Seguono le osservazioni in merito alla necessità di interventi governativi, le forme giuridiche dei Crediti fondiari e i diversi modi di operare.

Il Capo II è completamente dedicato allo studio dei principali ordinamenti d'Europa con un esame più o meno approfondito delle regole che regolano l'argomento nei principali Stati europei dell'epoca, mentre il Capo III tratta questioni generali di politica e di diritto in Europa. Il Capo IV è sulle critiche agli Istituti di Credito fondiario mentre il Capo V parla della sua utilità.

Il libro secondo descrive il "Credito fondiario in Italia" e racconta dei primi progetti per la fondazione del credito fondiario in Italia cominciando dal "Progetto Cavour" del 1853.

Si tratta della evoluzione storica delle società nate per esercitare il Credito fondiario e che, per motivi diversi, non sono riuscite a raggiungere il loro scopo; la Società per il Credito Fondiario d'Italia, ad esempio, costituita a Milano il 22 giugno 1860 tra commercianti e proprietari con un capitale di Lire 20 milioni la quale, ad una sollecitazione ministeriale del 18 agosto 1861, rispondeva che non poteva dare inizio alla attività in quanto non erano riusciti a far sottoscrivere 1400 azioni delle 5000 previste nell'atto costitutivo.

Così è stato per il "Progetto Fremy" nato nel 1861 su incentivazione del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio e col supporto di esperti dell'amministrazione francese per la creazione di una società la quale, curiosamente, doveva avere un Consiglio di Amministrazione composto da 8 italiani e 7 francesi, oltre un governatore e due vice-governatori di nomina Regia. Dopo accesi dibattiti parla-

---

<sup>1</sup> BIAGIO CARLO DE ROSSI, *L'ordinamento del Credito Fondiario in Europa e particolarmente in Italia*, Politecnica, Torino 1907, in ASSP, II, CF, *Testi e pubblicazioni*, 9363.

mentari, varie modifiche della convenzione, la Commissione parlamentare rifiutò la sua approvazione per diverse motivazioni, la più importante delle quali riguardava il privilegio esclusivo e assoluto concesso alla Società di emettere cartelle per 25 anni.

Si è giunti, così, alla Legge istitutiva del 14 giugno 1866 della quale tratta il Capo II.

Analizza le opportunità prese in considerazione da parte del Governo Italiano con la conclusione che l'attuazione poteva avvenire solo per il tramite dei più autorevoli istituti di credito pubblico esistenti non vincolati agli interessi degli azionisti. Pertanto, iniziò le trattative con le varie banche, cominciando dalla Cassa di Risparmio di Milano che, dopo la caduta della proposta Fremy, si era data disponibile per la Lombardia e Province limitrofe. Una circolare ministeriale del 20 dicembre 1864 riassume la situazione:

[...] per tal modo, mentre la Cassa di Risparmio di Milano ed il Banco di Napoli già si dichiararono disposti ad assumere il credito fondiario, così il Banco di Sicilia, le Casse di risparmio di Ancona, Bologna, Firenze e Torino e forse anche il Monte dei Paschi ed altre congeneri istituzioni saranno da me invitate a deliberare in proposito.

Ma non era così semplice come poteva sembrare in quanto le varie Casse, con diverse motivazioni, declinarono l'invito, mentre il Monte dei Paschi aderiva pienamente. Di conseguenza, il Governo riunì a Firenze i tre Istituti per unificare le varie proposte, riunioni che durarono giorni con l'intervento dei Ministri interessati arrivando alla stesura della convenzione sottoscritta il 4 ottobre 1865.

L'autore passa ad esaminare i concetti basilari di detta convenzione confrontandoli spesso con la proposta Fremy per meglio chiarire e valorizzare i contenuti attuali evidenziando, in particolar modo, che il Governo si riservava il diritto di abilitare quanti altri Istituti avrebbe ritenuto necessario. Per quanto concerne la ripartizione territoriale, spiega che le condizioni agricole e territoriali sono così diverse in Italia tra zona e zona che sarebbe stata una vera imprudenza da parte di questi Istituti estendere la propria azione al di là di una certa "periferia" territoriale entro la quale esistono cognizioni dirette e ben accertate.

Ritenuto che in questa ripartizione vi fossero delle aree scoperte come il Piemonte, venne proposta da privati la costituzione di una società anonima che avrebbe dovuto operare in quella zona con le stesse caratteristiche e garanzie di quelle convenzionate, ma il Governo non ritenne di aderire all'iniziativa.

Fu allora che le Opere Pie di San Paolo di Torino deliberarono, con l'approvazione della deputazione provinciale, di chiedere l'esercizio del credito fondiario nelle provincie piemontesi e liguri. L'esempio fu seguito, dopo una certa esitazione iniziale, dalla Cassa di Risparmio di Bologna.

Il Governo acconsentì alle richieste e, di conseguenza, il 23 febbraio 1866 venne sottoscritta negli uffici del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio una nuova convenzione a cinque dove le due banche subentranti apportavano un fondo di garanzia di un milione e mezzo per le Opere Pie di San Paolo di Torino e di un milione per Cassa di Risparmio di Bologna.

Il 20 marzo 1866 iniziava in Parlamento la discussione sul nuovo progetto di legge che si protrasse fino al successivo mese di giugno con la sua emanazione.

Passiamo ora ad esaminare le tabelle statistiche che avevamo anticipato nel primo capoverso di questo capitolo per le quali l'autore dice "che ci hanno costato gravi sforzi"<sup>2</sup>. Si tratta di prospetti: A Cassa di Risparmio di Milano, B Banco di Napoli (Credito fondiario in liquidazione), C Monte dei Paschi di Siena, D Istituto delle Opere Pie di San Paolo in Torino, E Cassa di Risparmio di Bologna, F Banco di Sicilia (Credito fondiario in liquidazione), G Cessata Cassa di Risparmio di Cagliari, H Banco di Santo Spirito (Credito fondiario in liquidazione), I Cessata Banca Nazionale nel Regno, K Istituto Italiano in Roma, L Cassa di Risparmio di Verona, M Credito Fondiario Sardo e N Movimento Complessivo dei Mutui Fondiari in Italia<sup>3</sup>. La loro composizione è uguale per tutte con una prima colonna che riporta gli anni di stipula dal 1868 al 1904; la seconda riporta i mutui stipulati nell'anno divisa in quantità e importo; la terza il debito estinto nell'anno diviso in quantità di mutui estinti nell'anno e le quote di ammortamento scadute nel periodo; la quarta i capitali residui a fine anno sempre divisi in quantità e importo; e, l'ultima, riservata alle annotazioni.

È evidente che una quantità così ampia di dati consente confronti e statistiche. Un esempio può essere quello dato dalla quota di mercato del San Paolo: basta prendere gli importi alla fine del 1904 (1.635 mutui in essere per un totale di Lire 45.890.928,59) del Prospetto D e dividerlo per l'equivalente dato del Prospetto N (14.956 mutui per Lire 554.538.837,14) per ottenere, rispettivamente, 10,93% sul numero (ininfluente) e 8,28% degli importi. Per vedere l'andamento di queste percentuali nel tempo per un loro confronto statistico quinquennale degli importi è sufficiente andare a ritroso negli anni precedenti:

1900 – 50.625.118,76 contro 616.091.085,19 uguale a 8,21% //  
 1895 – 66.087.048,60 contro 744.604.436,68 uguale a 8,87% //  
 1890 – 62.833.508,39 contro 737.911.851,08 uguale a 8,51% //  
 1885 – 35.798.907,88 contro 327.935.494,54 uguale a 10,91% //  
 1880 – 27.911.654,68 contro 737.911.851,08 uguale a 11,61% //  
 1875 – 23.477.480,89 contro 131.490.838,82 uguale a 17,85% //  
 1870 – 12.907.366,81 contro 35.439.317,43 uguale a 36,42 % //  
 1867 (primo della serie) – 35.831.06 contro 35.831,06 uguale al 100%.

Da un primo sommario esame possiamo dire che il San Paolo è partito "alla grande" per poi, ovviamente, scendere, seppur lentamente, fino a stabilizzarsi ad una quota attorno all'8-9%.

<sup>2</sup> Ibid. pag. 300.

<sup>3</sup> Ibid. pagg. 312-322.

Confronti come questo o di altro tipo sia all'interno di un singolo istituto che tra istituti diversi, avendo a disposizione una casistica così ampia di ben 37 anni, possono essere innumerevoli: basta individuare il segmento che interessa per procedere usando una semplice calcolatrice.

Altra disponibilità è costituita dalla "Tabella III – Mutui fondiari stipulati in Italia dal 1867 al 1904, ripartiti a seconda della specie dei beni ipotecati" composta da tre Prospetti<sup>4</sup>: A – Mutui stipulati con garanzia di beni rustici, B – idem per beni urbani e C – idem per beni misti (rustici e urbani promiscuamente). Sono, ovviamente, uguali nell'impostazione su due pagine divise in colonne: la prima per gli anni (dal 1867 al 1904) con le erogazioni avvenute anno per anno, l'ultima con i finanziamenti complessivamente effettuati in Italia e quelle intermedie una per ciascun Istituto, con sub colonne per quantità e importo.

Anche in questo caso, è possibile fare dei confronti come, per esempio, vedere (usando gli stessi criteri della precedente indagine) se le percentuali della quota di mercato variano nelle tre tipologie di garanzie: utilizzando i saldi finali, otteniamo che la quota di mercato del San Paolo è del 7,89% per i beni rustici, del 15,17% per i beni urbani e del 5,92% per i beni misti, sostanzialmente in linea per i primi, molto elevata per gli urbani e bassa per gli ultimi. Una spiegazione potrebbe essere fornita dalla dislocazione delle filiali sul territorio con un maggiore accentramento nelle città.

La "Tabella IV - Mutui fondiari stipulati in Italia dal 1867 al 1904 ripartiti a seconda delle provincie ove hanno ubicazione i beni ipotecati"<sup>5</sup> fornisce i montanti delle erogazioni fatte dai singoli Istituti nei territori di competenza. Qui non ci sono statistiche da fare, ma curiosità da evidenziare: la Cassa di Risparmio di Milano spazia ovunque lo ritiene opportuno come se, già allora, fosse "leader" del sistema e così anche la Banca Nazionale e l'Istituto Nazionale, mentre quella di Bologna è strettamente osservante delle sue zone; il San Paolo, se capita l'occasione, si sposta per l'Italia (eccetto in Sicilia) altre, infine, dimostrano la pochezza delle loro dimensioni.

La "Tabella V – Circolazione delle cartelle fondiarie in fine di ogni esercizio e loro garanzie sussidiarie da parte dell'Istituto emittente"<sup>6</sup> raccoglie un'altra interessante rassegna di prospetti questa volta riferiti alle cartelle e alle garanzie integrative. Come sempre, sono quasi uguali tra loro salvo l'ultimo riguardante la circolazione complessiva delle cartelle in Italia e le relative colonne, sono destinate agli anni (dal 1868 al 1904), alla circolazione in fine di ogni anno divise per tasso (5.0 - 4,50 - 4.0 e 3,50%), alle garanzie oltre a quella ipotecaria (divise in fondo di garanzia, fondo di riserva e fondo capitale) e alle annotazioni (in quella del San Paolo viene precisato che il fondo capitale esistente al 31 dicembre 1904, congiunto col fondo di riserva, rappresenta il cumolo di tutti gli utili conseguiti dal 1867 in poi, già dedotte Lire 3.333.602,65 che occorsero per coprire le perdite verificatesi per subaste). Restando sempre nel campo del San Paolo, le cartelle menzionate sono quelle 5% lordo e 4,50% lordo: le prime sono emesse dal 1867 al 1891 ma, alla fine del 1904 ne rimane un discreto quantitativo; le seconde vengono emesse a partire dal 1886.

---

<sup>4</sup> Ibid. pagg. 324-329.

<sup>5</sup> Ibid. pagg. 332-335.

<sup>6</sup> Ibid. pagg. 338-347.

Il Prospetto M - Circolazione complessiva delle cartelle fondiari in Italia, il “Montare della circolazione delle cartelle in fine di ogni anno” è diviso in due colonne: cartelle con interessi al lordo, una, e al netto, l'altra, di imposta ricchezza mobile, la prima delle quali è suddivisa in 5,0 - 4,5 e 4,0%: da queste, si nota che le prime sono state emesse dal 1867 al 1892, le seconde emesse dal 1886 e le terze a partire dal 1902. Nella seconda colonna, “al netto”, gli interessi sono 4,5 - 4,0 e 3,5% le cui cartelle sono state emesse: nel primo caso dal 1888 fino al 1898, nel secondo dal 1886 al 1898 e nel terzo nel 1897, leggero ammortamento negli anni successivi, e, sembra, ripresa delle emissioni nel 1904. Tre annotazioni in calce dicono che alcune di esse al 4,5% sono state parzialmente convertite al 3,75% netto negli anni 1905 e 1907. Come ultimo dato, le cartelle emesse dal San Paolo rappresentano, nel 1904, il 7,75% di quelle in circolazione.

Altri prospetti e tabelle sono a corredo del libro al quale si rimanda per chi possa essere particolarmente interessato.

## Capitolo 7

### CONSORZIO PER MESSINA

Il paragrafo 9 dell'Allegato A si occupa del terribile terremoto che, alla fine del 1908, ha colpito, distruggendole, Messina, Reggio Calabria e zone limitrofe parlando delle provvidenze assunte dallo Stato per la ricostruzione di quanto era andato distrutto.

Tra gli impegni più importanti spicca la costituzione di un Consorzio autonomo per la concessione di finanziamenti ipotecari a privati ed enti per agevolare la riparazione, la ricostruzione e le nuove costruzioni dei fabbricati andati persi.

Il capitale sociale di questo ente venne stabilito in 20 milioni di lire con quote di sottoscrizione da Lire 3.500.000 a Lire 500.000, sede in Roma presso l'Istituto Italiano di Credito Fondiario (I.I.C.F.) e agenzie operative nei due capoluoghi terremotati; l'Istituto Opere Pie di San Paolo di Torino ha sottoscritto una quota di Lire 500.000 designando, quale suo rappresentante, l'avvocato Cavaliere Giuseppe Cravera, amministratore dell'Istituto.

Del Consorzio disponiamo di due documenti il primo dei quali è il Regio Decreto<sup>1</sup> firmato da Vittorio Emanuele III il 5 novembre 1909 a San Rossore, portante l'atto costitutivo del "Consorzio per la concessione di mutui ai danneggiati del terremoto del 28 dicembre 1908" che chiameremo d'ora in poi semplicemente "Consorzio". L'articolo 1 elenca i soci: le banche più importanti, una certa quantità di Casse di risparmio e con la particolarità della Società delle Assicurazioni Generali di Venezia.

L'articolo 2 fissa le singole quote di sottoscrizione:

Banca d'Italia	Lire 3.000.000
Banco di Napoli	Lire 3.000.000
Banco di Sicilia	Lire 1.000.000
Istituto Italiano di Credito Fondiario	Lire 1.500.000
Istituto delle Opere Pie di San Paolo di Torino	Lire 500.000
Ca.Ri.Plo. Milano	Lire 3.500.000
Cassa di Risparmio di Verona	Lire 2.000.000
di Torino	Lire 1.000.000
di Palermo	Lire 1.000.000
di Roma	Lire 1.000.000
di Bologna	Lire 500.000
di Cosenza	Lire 500.000
Monte dei Paschi di Siena	Lire 1.000.000
Società delle Assicurazioni Generali di Venezia	Lire 500.000

---

<sup>1</sup> ASSP, II, ISPT - FC, *Segreteria, Beneficenza*, 2843.

Si precisa che la Banca d'Italia attinge la sua quota dal fondo destinato a coprire le perdite della Banca Romana, il Banco di Napoli li attinge dalla sua Cassa di risparmio mentre quella dell'I.I.C.F. è un reinvestimento di capitale. L'articolo 3 stabilisce che, in aumento dei 20 milioni, possono partecipare anche altre Banche con delle quote singolarmente non inferiori a Lire 100.000.

L'articolo 5 precisa che il Consiglio di Amministrazione è composto da due delegati per ciascuno degli Istituti sottoscrittori per almeno un milione di lire e da uno per quelli inferiori, è presieduto dal presidente dell'I.I.C.F., mentre i Consiglieri durano in carica tre anni confermabili. La gestione viene assunta dall'I.I.C.F. che nomina anche il Direttore Generale (articolo 6). Per l'articolo 8 le quote sottoscritte saranno versate, su richiesta, a rate e impiegate in mutui e, contemporaneamente, il Consorzio ha facoltà di emettere delle obbligazioni all'interesse non superiore al 4% netto per un ammontare che potrà raggiungere il decuplo del capitale. Per trovare uno sfogo al loro collocamento, l'articolo 9 indica gli enti autorizzati al loro acquisto, cominciando dalla C.D.P. L'articolo 11 precisa alcune caratteristiche dei mutui: tasso al 4%, durata massima anni 30, diritti di commissione 30 centesimi massimi, rate semestrali solo per metà a carico dei mutuatari mentre la restante metà verrà pagata dallo Stato più un decimo di tutte le quote semestrali a garanzia del Consorzio a copertura di eventuali perdite. Se necessario i mutui potranno essere erogati su stati avanzamento lavori e i relativi interessi pagati il 1° gennaio e luglio sempre per metà a carico del mutuatario e metà a carico dello Stato; con il versamento dell'ultimo stato avanzamento, comincia l'ammortamento del finanziamento (articolo 12). Seguono altri articoli di carattere procedurale, fino all'articolo 19 il quale precisa che il 5% degli utili è destinato ad un fondo di riserva fino a che questo non abbia raggiunto un quarto del capitale, mentre quel 10% versato in più dallo Stato concorrerà in un fondo di riserva straordinario. L'articolo 20 dice che trascorsi dieci anni da questo decreto, cesserà la concessione di nuovi mutui e, al loro completo ammortamento, il Consorzio verrà messo in liquidazione.

Il secondo documento risale al 1913 ed è pieno di notizie utili a comprendere cosa è stato fatto in quegli anni per affrontare il problema. Si tratta del verbale datato 14 marzo 1913 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio<sup>2</sup> relativo al bilancio 1912, il primo anno veramente operativo di tutta la situazione. Denso di dati, li confronta continuamente con quelli dell'anno precedente per cui abbiamo una situazione dettagliata per il 1911 e 1912, anni cruciali del dopo il terremoto<sup>3</sup>.

Prima di procedere nella sua analisi, alcune curiosità sulla composizione di detto Consiglio: chi è assunto al ruolo di Segretario del Consiglio è il Direttore del Credito fondiario della Banca d'Italia, ma non ho mai visto scritto da alcuna parte che la Banca d'Italia avesse un Credito fondiario; la presenza di due Commissari governativi delegati, rispettivamente, dal Ministero del Tesoro e dal Ministero di Agricoltura Industria e Commercio; il ruolo del rappresentante del San Paolo, Giuseppe Cravera, che era Consigliere nonché revisore dei conti.

---

<sup>2</sup> Ibid. 2843.

<sup>3</sup> Un terzo documento senza data intitolato "Regolamento" indica tutto l'iter formale delle domande nonché la procedura delle cartelle da emettere.

La relazione comincia evidenziando le difficoltà iniziali consistenti nella necessità di rispondere alle esigenze dei terremotati, da una parte, e nei tempi tecnici necessari per organizzare gli uffici, dall'altra. Si è pertanto ricorso all'uso di ingegneri e di legali locali per le istruttorie tecniche e per l'esame preliminare delle domande e dei loro documenti consentendo una buona assistenza nel corso della presentazione delle pratiche di mutuo. Contemporaneamente sono stati cercati – poi allestiti – locali appropriati sia a Messina che a Reggio, con personale distaccato ma con organico adeguato in corso di preparazione (11 impiegati ammessi al “tirocinio”) da affiancare prima e da sostituire in seguito ai professionisti locali ora utilizzati. Questo insieme di interventi ha consentito per il 1912 l'effettuazione di 115 perizie per Lire 5.506.803 delle quali 87 per Lire 2.797.605 effettuate da periti locali e 28 per Lire 2.709.198 dai due ingegneri distaccati a Messina e Reggio. Di queste, 46 per Lire 3.781.891 riguardavano Messina e Provincia e le altre 69 per Lire 1.724.912 Reggio e Provincia. Per 109 di queste è stato richiesto un parere del Genio Civile già dato per 74; il Servizio legale ha completato l'istruttoria su 72 domande per Lire 4.097.909: 39 delle quali per Lire 3.123.380 a Messina e 33 per Lire 974.529 a Reggio.

A marzo 1912 è stata deliberata la prima serie di 50.000 obbligazioni al 4%, mentre il versamento consortile è ammontato ad un decimo del capitale, mentre un secondo decimo è stato limitato alla sua metà.

Una parte della relazione si occupa dei suggerimenti e delle proposte del Consorzio che hanno portato a modifiche di legge ai provvedimenti già assunti, alcuni dei quali assai complicati come la durata dei mutui. Poiché la legge prevede il contributo per 30 anni, in caso di richiesta di durata diversa, viene proposto di tenere due contabilità diverse per le semestralità di ciascun mutuo, una di 30 anni per la quota dello Stato e l'altra per quello che sarà a carico del mutuatario. Altro problema riguardava la concessione di mutui nelle zone industriale e agrumaria di Messina dove la concessione dell'ipoteca di primo grado si scontrava col vincolo di destinazione su queste aree.

Altro argomento riguarda le domande presentate: nel 1912 furono 192 per Lire 10.708.856 (contro le 110 per Lire 5.590.719 del 1911) per la maggioranza destinate a costruzioni o ricostruzioni di nuovi edifici (166 per Lire 10.020.511) suddivise in provincia di Messina (102 per Lire 7.562.709), Reggio Calabria (85 per Lire 3.114.784) e Catanzaro (5 per Lire 31.363). Quindi nel corso di due anni furono presentate 302 domande per Lire 16.299.575, 42 delle quali abbandonate o respinte (dietro parere anche del Genio Civile).

I mutui deliberati furono 72 per circa Lire 4.100.00 suddivisi in 39 a Messina e Provincia e 33 per Reggio e Provincia. I contratti stipulati sono stati 37 per Lire 2.021.800 dei quali 24 per Lire 1.638.400 a Messina e 13 per Lire 383.400 a Reggio: tutti, eccetto tre, per la durata di 30 anni. Nel corso del biennio sono stati stipulati 45 contratti per totali Lire 2.359.100, ma per 17 di questi risultano ancora da pagare Lire 786.500 per costruzioni da ultimare.

I primi mutui sono stati stipulati nel secondo semestre 1911 per cui la prima rata in scadenza è stata quella del 1° gennaio 1912 che sommata a quella del 1° luglio 1912 ha dato un ammontare di Lire 8.082,81 (compresi gli interessi sugli anticipi) incassate per circa il 90% al 31 dicembre 1912. Considerate le ulteriori stipule ed entrata in ammortamento di altri mutui erogati su stati avanzamen-

to lavori, l'ammontare delle annualità dovute per il 1913 ammonterà a Lire 52.238,14 comprensive di quanto dovuto dallo Stato.

Prosegue poi con alcune considerazioni sulle costruzioni e loro differenze tra il sistema baraccato in legno e costruzioni in cemento armato dove le seconde offrono requisiti di solidità e di omogeneità certamente superiori. L'orientamento delle domande di mutuo è, comunque, per Messina riferito a costruzioni da iniziare, mentre per Reggio la preferenza è orientata su costruzioni già ultimate. Viene poi analizzata per i vari centri la tipologia delle ricostruzioni, il loro stato e dislocazione.

Il punto III della relazione tratta del bilancio dal quale emergono alcune considerazioni, la prima delle quali è che ha chiuso in perdita a causa delle ingenti spese di amministrazione per cui non è stato possibile costituire il fondo di riserva. Le cartelle emesse sono vendute alla pari ad alcuni dei consortili e, quindi, non hanno creato delle *minus* valenze; cosa che è invece accaduta nel cambio della rendita italiana con i buoni quinquennali: operazioni che non dovrebbero fare parte dell'attività del Consorzio anche se questo si è trovato a gestire somme non immediatamente erogabili come mutui.

Chiude la relazione il Quadro n. 1 dove sono elencati tutti i Comuni delle tre Province sui territori dei quali sono state presentate domande di mutuo con colonne divise per anno (1911 e 1912) e totale, ciascuna delle quali con sub colonne per ricostruzione, riparazione, misti e totale.

# IL FONDIARIO

Nei precedenti capitoli, l'argomento del Credito fondiario è sempre stato trattato, sostanzialmente, in ordine cronologico in quanto, come tutte le cose nuove, necessitava di continui ritocchi e arrangiamenti, propri della novità, sommati ad una limitata dimensione produttiva.

Con l'inizio del secolo scorso la maturazione raggiunta e i volumi acquisiti hanno portato ad una continua evoluzione, legislativa e procedurale, di adattamento per un verso e di propulsione per un altro, che suggerisce di continuare il nostro discorso, d'ora in poi, per tematiche.

Prima però è opportuno conoscere meglio cosa è il Servizio (o Sezione) Credito Fondiario del San Paolo, nelle sue varie diciture via via assunte, e la sua evoluzione nel tempo.

Si tratta di un ente societario il cui capitale sociale, chiamato fondo di dotazione è interamente detenuto da una Istituzione pubblica che nomina i suoi rappresentanti e regola tutte le sue attività; ha un proprio bilancio approvato da un Consiglio di Amministrazione nominato da chi detiene il fondo di dotazione. L'utile di esercizio non viene distribuito al Socio unico possessore, ma ripartito tra fondi riserva obbligatori, specifici (es. fondi rischi) e facoltativi nonché destinato, di norma il 10%, a pubblica beneficenza o utilità. Alla Casa madre corrispondono somme considerate come spese di esercizio, quale concorso spese di gestione e rappresentanza: strutture di sede e di filiali nonché di personale coinvolti/utilizzati per la specifica attività.

Questa narrazione riguarderà un ampio panorama di argomenti quasi tutti tratti dalle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione (d'ora in poi C.D.A.) e non utilizzate nei singoli capitoli per argomenti di loro specifica competenza. Pertanto, parleremo di una pluralità di argomenti, a volte i più disparati, ma comunque tutti indirizzati alla politica e alle opportunità operative che la Banca vuole attribuire al suo Credito Fondiario.

Nel C.D.A. del 14 luglio 1910<sup>1</sup> si legge che la storia di questa Istituzione si divide in tre parti:

- quella della “fondazione” ascendente, per noi, dal 1867 al 1891;
- quella della “crisi” discendente, presso di noi, dal 1892 al 1906;
- quella del “rinnovamento” riascendentale che inizia dal 1907, dopo l'approvazione della “provvida legge” sui mutui fondiari del 22 dicembre 1905”.

A questa impostazione cercheremo di attenerci.

Cominciamo da una pubblicazione del 1870 dal titolo “Decreti e regolamenti delle Opere Pie di S. Paolo di Torino” che riporta una serie di provvedimenti – il primo dei quali porta la data del 13 febbraio 1853 – nel quale viene detto che la Compagnia di San Paolo di Torino è affidata ad un “Corpo d'Amministrazione” sotto il titolo di Direzione delle Opere Pie di San Paolo. Altro Decreto Reale è firmato da Vittorio Emanuele II a Firenze il 14 giugno 1866 e riportante la convenzione del

---

<sup>1</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 3011.

4 ottobre 1865 (che abbiamo già esaminato altrove) di assunzione dell'esercizio del Credito fondiario. Segue la prima convenzione, sottoscritta a suo tempo dai primi tre Istituti, alla quale il San Paolo ha aderito. Troviamo anche il Decreto Reale in data 25 agosto 1866 firmato da Eugenio Principe di Savoia-Carignano – Luogotenente Generale di S.M. – che approva il regolamento per l'esecuzione della Legge che organizza il Credito fondiario. Completa la pubblicazione un Decreto di Vittorio Emanuele II del 30 giugno 1867 che porta in allegato due tabelle: la prima, delle “annualità occorrenti per estinguere un prestito di Lire 100 in anni da 10 a 50” e, la seconda, una tavola (di non facile lettura) “indicante a quanto ammonti l'annualità a carico dei Mutuatari per l'estinzione d'un capitale di Lire 100, secondo il prezzo di realizzazione delle cartelle fondiarie”.

Dei provvedimenti sopra citati si occupa il C.D.A. alla fine del 1885<sup>2</sup> dove si evince che la legge è stata pubblicata, ma il regolamento no. Infatti, sono intercorsi otto mesi tra i due ma è necessario procedere tenendo conto di tre possibilità ancora da chiarire: la eventuale soppressione delle zone di esercizio, la facoltà del Governo di concedere l'autorizzazione anche ad altri Istituti e la possibilità di fare mutui al 4 oppure 4,5% con emissione di cartelle aventi pari tasso. Secondo il Direttore Generale sarebbe necessario venisse sottoposta alla Commissione qualche proposta di mutuo in modo da creare dei quesiti per studiare i necessari provvedimenti. Perché i momenti iniziali saranno duri e la concorrenza della Banca Nazionale e della Cassa di Risparmio sarà notevole per quanto concerne il collocamento delle cartelle, “detta cartella è il perno della operazione. Bisogna ch'ella acquisti quella circolazione facile, per la quale, essa cartella è denaro all'occorrenza; a Milano la cartella fondiaria può sempre realizzarsi; a Torino no; a Torino è quasi un monopolio di una sola casa; cioè solo, o quasi solo, in quella casa si negozia”. Il Segretario Generale riferisce di una lettera inviatagli dal suo omonimo del Monte dei Paschi nella quale si dice che il Credito fondiario della Banca Nazionale inizierà l'esercizio del Credito fondiario con l'emissione di cartelle al 4% netti con l'imposta di ricchezza mobile assunta a carico della stessa Banca, ribaltandola a carico del mutuatario sulle semestralità, il quale, partendo dal 4%, finirebbe di pagare, in base ad un dettagliato conteggio, il 5,55%. Segue ampio dibattito sulla opportunità e sulla legalità dell'operazione che passerebbe un costo a carico del risparmiatore in capo al debitore.

Era un periodo dove le incertezze erano numerose anche per l'interpretazione delle norme come si evince dal C.D.A. del 15 maggio 1891<sup>3</sup>, dove si legge di una istanza fatta al Ministero delle Finanze circa il rimborso delle quote di abbonamento nel caso di un nuovo mutuo ad un tasso inferiore di altro precedente da estinguere. La risposta era di non percezione di nuova imposta in quanto già coperta dai 15 centesimi di abbonamento, mentre sarebbe diverso se quello da estinguere fosse un “debito ipotecario estraneo al Credito fondiario”. Questa corrispondenza era dovuta ad una richiesta di pagamento fatta dalla Regia Intendenza di Finanza di Torino che non riconosceva quanto confermato dal Ministero.

<sup>2</sup> ASSP, II, CF, *Verballi del Credito fondiario*, 6309.

<sup>3</sup> Ibid. 6318.

Altro argomento è stato affrontato nel C.D.A. del 21 settembre 1893<sup>4</sup> avente per argomento una lettera in data 10 luglio del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio il quale comunicava che la Camera dei Deputati aveva approvato una legge in base alla quale gli Istituti di emissione non possono essere titolari anche del credito fondiario. Ne conseguiva che il Banco di Napoli e quello di Sicilia (nonché il Credito Sardo che aveva già cessato questa attività autonomamente) non avrebbero più potuto concedere mutui e, per questo motivo, il Ministero chiedeva agli altri Istituti se fossero disposti a modificare la propria competenza territoriale estendendola anche ai territori del Centro-Sud, ora scoperti, nonché Veneto, province di Teramo, Chieti, Aquila, ecc. Il Consiglio si dichiara disponibile per le province di “mezzodi” e, cioè, Caserta, Napoli, Benevento, Avellino e Salerno e approfitta dell'occasione per chiedere anche l'autorizzazione per Novara, Pavia, Reggio e Modena, anche se qualche consigliere si preoccupa della mancata conoscenza sul valore degli immobili in quelle nuove zone. Dopo lunga discussione, e pur avendo presente che il Ministero pone molta importanza alla disponibilità degli Istituti ed è disposto a concedere loro dei favori, viene deciso di richiedere l'estensione a quelle zone più vicine a noi, anche se di competenza di altri Istituti.

Alcuni anni dopo troviamo lo Statuto organico dell'Istituto delle Opere Pie di San Paolo – approvato con Reale Decreto del 26 maggio 1901<sup>5</sup> – che, come sotto titolo, riporta “anni di fondazione 1563-1579”, dove non è chiara la seconda data. Questa ampia composizione ha come Titolo VI “Del Credito Fondiario” dove al Capo I dichiara che le Opere Pie di San Paolo esercitano il Credito fondiario in forza di legge. Il Capo II tratta dei compensi dovuti, e il III degli utili netti che per 1/3 vanno al fondo di riserva e per 2/3 in aumento del fondo capitale; quando il fondo di riserva, con il fondo di garanzia, avrà raggiunto il decimo dell'ammontare delle cartelle in circolazione, i prelevamenti dagli utili per il fondo di riserva saranno solo nella misura sufficiente a mantenere detto rapporto; l'avanzo andrà per 1/2 a formare il fondo speciale di previdenza e per l'altro 1/2 a disposizione del Consiglio per opere necessarie allo sviluppo e miglioramento della proprietà fondiaria. Infine, il Capo IV riguarda disposizioni speciali per la valutazione del fondo di riserva.

Nel C.D.A. del 24 gennaio 1902<sup>6</sup> il Direttore Generale “espone i risultati del Credito Fondiario per l'esercizio 1901” (che riportiamo “una tantum” per evidenziare la disparità dei valori di allora con oggi) dove le rendite e le sopravvenienze attive ammontano complessivamente a Lire 434.800,41 e le spese a Lire 172.961,48 con, quindi, un utile netto di Lire 261.838,93. Nel dettaglio la rendita netta degli stabili di proprietà è stata notevole con un rendimento del 7,39% sul valore di bilancio derivanti dagli affitti degli stabili in Roma e Napoli. L'utile predetto va per Lire 87.279,64 (1/3) al fondo di riserva e per Lire 174.559,29 (2/3) in aumento del capitale proprio che ammonteranno, pertanto, rispettivamente a Lire 987.444,87 e 801.468,33. I mutui stipulati nel 1901 sono 65, al 4,5%, per un totale di Lire 2.079.500 dei quali 38 su stabili in Torino e 27 in altre Provincie (nel 1900 furono 68 per Lire 2.187.500: 30 in provincia di Torino e 38 altrove). Oltre a questi, vennero stipulati 6 mutui per conversione dal 5 al 41/2%. I mutui in essere al 31 dicembre 1901 erano 1762 (1362 al

---

<sup>4</sup> Ibid. 6320.

<sup>5</sup> ASSP, II, CF, *Testi e pubblicazioni*, 9365.

<sup>6</sup> ASSP, II, CF, *Verballi del Credito fondiario*, 6329.

5% e 400 al 41/2%) per un totale di Lire 49.088.881,67 in calo rispetto all'anno precedente. 43 in tutto erano in arretrato nel pagamento di almeno una rata (un solo mutuatario lo era per tre) con una percentuale del 2,78% degli importi per i 5% e dello 0,77% per i 41/2%. Erano in corso quattro subaste ed un sequestro giudiziale.

Facciamo un salto temporale abbastanza notevole, per non appesantire troppo il nostro argomento, per riportare senza commenti, e anche se non pertinente, una frase riportata nella relazione in allegato al bilancio 1940: "La pervicace volontà delle potenze anglo-nord-americane – in mostruosa solidarietà colla Unione delle Repubbliche Socialiste-Sovietiche, di realizzare l'estensione del conflitto armato – si è tradotta – dal giorno otto dicembre 1941 – XX in effettivo schieramento – in senso totalitario – di due mondi – due concezioni diametralmente opposte...". In ogni caso, dal C.D.A. del 29 aprile 1944<sup>7</sup> le deliberazioni vengono assunte dal "Commissario per la straordinaria amministrazione dell'Istituto", l'avvocato Carlo Pajetta assistito dalla Consulenza per le opere di credito fondiario. Agli inizi del 1950 si ritorna come in precedenza.

Una delle innumerevoli conseguenze alla frase precedente, anche se tutto sommato minimale, è dato dal D.L.L. 23 marzo 1946, n. 214<sup>8</sup> che il C.D.A. discute il 6 maggio 1946: il decreto autorizza i Crediti fondiari ad applicare temporaneamente un diritto di contingenza non superiore all'1,50%, quale addizionale del diritto di commissione, e sino a due anni solari successivi a quello in cui sarà dichiarata la cessazione dello stato di guerra e cioè sino a tutto il 1948. Questa addizionale è da applicare in misura doppia nel caso di rimborsi anticipati.

Restando nel periodo post bellico, la relazione allegata al bilancio 1948 fa un'ampia disamina sulla situazione dei mutui e alle nuove domande presentate. Innanzi tutto, confronta i valori medi in conseguenza delle variazioni intervenute nel valore della moneta, l'importo medio dei mutui esistenti alla fine del 1947 Lire 275.000, per quelli stipulati in quell'anno Lire 1.300.000 e nel 1948 Lire 2.500.000.

Le erogazioni avvenute nel 1948 sono tutte (eccetto due) al 5% con prevalente garanzia su immobili urbani (93%) ubicati in Piemonte n. 302 (275 in Torino e Provincia), 68 in Liguria (49 a Genova e Provincia), 16 in Lombardia, 11 a Roma e 1 in Emilia e, complessivamente, quasi la metà destinati alla riparazione di danni di guerra, con o senza contributi. Contenute, e inferiori alle attese, le domande di mutuo presentate per le riparazioni dei danni di guerra, mentre quelle di mutuo ordinario sono aumentate negli importi e diminuite nel numero.

Andiamo al 1968, quando la relazione al bilancio di quell'anno<sup>9</sup> apre una finestra sul mondo esterno laddove si afferma che il bisogno della casa è diventato una aspirazione/esigenza sempre più sentita per migliorare il tenore di vita, senza sottovalutare i positivi effetti psicologici connessi all'acquisto di una abitazione e anche per questo motivo l'Istituto pone la massima attenzione nel collocamento delle cartelle per ottenere la necessaria provvista.

<sup>7</sup> Ibid. 6370.

<sup>8</sup> G.U. n. 101, 2 marzo 1946.

<sup>9</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del Consiglio di Amministrazione*, 1388.

Nel discorso a favore della casa, il C.D.A. del 27 giugno 1969<sup>10</sup> si allaccia al programma di costruzione di 4.000 alloggi in Torino e Provincia predisposto dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari) per sopperire alle esigenze derivanti dallo sviluppo economico. Alloggi che verrebbero assegnati parte in locazione e parte a riscatto con una spesa di 36 miliardi per la cui costruzione verrebbero coinvolti al 50% ciascuno il San Paolo e l'Istituto di Credito Fondiario del Piemonte e della Valle d'Aosta (Cassa di Risparmio di Torino) attraverso mutui trentacinquennali ad un tasso effettivo del 6,80%. Contribuirebbero alla realizzazione del programma con esborsi a fondo perduto per 30 anni, la FIAT con 500 milioni e la stessa I.A.C.P. con 169 milioni. Dopo ampia discussione, la disponibilità di massima è, ovviamente, favorevole.

L'argomento viene ripreso nel Consiglio del 27 febbraio 1970<sup>11</sup> dove viene precisato che il contributo della FIAT verrebbe elevato a 750 milioni mentre quello dell'I.A.C.P. non è più quantificato come importo. Il ritardo è dovuto alla stasi (causa la legge urbanistica ponte) in cui si erano venuti a trovare gli Istituti di Credito Fondiario, ma ora si rende necessario perfezionare al più presto gli accordi sottoscrivendo una convenzione con tutti gli interessati in modo da stipulare i mutui entro il 31 dicembre 1971, termine ultimo per l'emissione delle cartelle al 5%. Altro motivo di urgenza, la necessità di avere l'assegnazione di aree, a norma della Legge n. 167/1962, da parte dell'I.A.C.P. con un nostro prefinanziamento. Infine, visto il carattere sociale dell'iniziativa, esiste la possibilità che le cartelle emesse per questi finanziamenti possano essere immesse in "riserva obbligatoria".

Sulla socialità della casa ritornano le relazioni ai bilanci degli anni 1972 e 73: nella prima, il C.D.A. 27 aprile 1973<sup>12</sup> dice che sono in calo sia l'inventurato che la nuova costruzione perché il tipo di abitazioni offerto sul mercato non corrisponde all'esigenza dello stesso in quanto è andata, lentamente, esaurendosi la domanda di fabbricati di lusso tali da soddisfare l'esigenza di certi strati sociali, mentre la classi meno abbienti sentono ancora la necessità della casa. Nella seconda relazione, il Consiglio del 29 aprile 1974<sup>13</sup>, si parla invece di un certo risveglio del mercato in zone a vocazione turistica mentre il notevole aumento dei prezzi non ha avuto presa sul mercato immobiliare.

Molto brevemente, il C.D.A. del 31 agosto 1976<sup>14</sup> delibera la realizzazione del programma per la meccanizzazione del Credito Fondiario con macchinari della *Digital Equipment* con un onere complessivo di Lire 330 milioni. Al riguardo esiste una lettera del 23 giugno 1972 a firma del Capo Servizio del Credito Fondiario che fa il punto sui lavori in corso allegando anche le conclusioni a cui era arrivato il "Gruppo di lavoro" incaricato.

Importante, lunga e circostanziata è la relazione con la quale il Direttore Generale, dott. Luigi Arcuti, illustra al C.D.A. del 25 novembre 1976<sup>15</sup> la situazione dell'operatività delle Sezioni speciali dell'Istituto, con l'indicazione del livello raggiunto. Le prospettive, alla luce della nuova normativa

---

<sup>10</sup> Ibid. 1389.

<sup>11</sup> Ibid. 1389.

<sup>12</sup> Ibid. 1391.

<sup>13</sup> Ibid. 1392.

<sup>14</sup> Ibid. 1396.

<sup>15</sup> Ibid. 1396.

emanata nel 1975 e dopo le note vicende del 1974 sul mercato delle cartelle, impongono una nuova linea operativa su base nazionale e la sua attuazione ha permesso all'Istituto di collocarsi ai primissimi posti sia per il fondiario che per le opere pubbliche, mentre l'agrario è ancora un po' indietro. Ovviamente, è necessario tenere conto della redditività, in quanto i costi di amministrazione tendono a crescere e solo attraverso nuove operazioni è possibile spalmarli; è inoltre necessario che le Sezioni siano di supporto allo sviluppo della Azienda Bancaria: un esempio può essere dato dalla edilizia agevolata la cui quota di 100 miliardi attribuita al San Paolo è su livello nazionale con ampie opportunità di sviluppo per noi che operiamo essenzialmente nel triangolo industriale. Buone sono le prospettive per le OO.PP. il cui limite è rappresentato dall'approvvigionamento dei fondi che può essere superato con l'inserimento nei vincoli di portafoglio. In ogni caso è stato raggiunto un accordo con il Movimento Cooperativo e l'I.A.C.P. per un programma di edilizia economica e popolare che dovrebbe realizzarsi mediante l'erogazione di mutui al 90% del costo, con la parte eccedente il 75% garantita da polizza assicurativa, e comprendente anche un programma per alloggi in affitto su aree in diritto di superficie; la provvista avverrebbe con l'emissione di Lire 230 miliardi di obbligazioni per 35 anni al 7% assorbita dalle Compagnie Assicuratrici.

Il Credito Agrario, dopo l'uscita dal Federagrario, ha incrementato la sua attività con ottime prospettive. Gli obiettivi per quanto sopra detto comportano determinate procedure come accordi con altre banche di medie e piccole dimensioni per il collocamento dei nostri titoli; altro problema è dato dalla limitata competenza territoriale delle Sezioni per cui si ritiene necessario sottoporre agli organi di vigilanza modifiche dello Statuto al fine ottenere l'estensione su base nazionale dell'operatività insieme allo snellimento procedurale nelle deliberazioni delle pratiche nonché la possibilità di delegare a Banche corrispondenti la facoltà di firma dei contratti. È seguito un ampio dibattito, imperniato essenzialmente sulla edilizia sovvenzionata e convenzionata.

La Banca d'Italia alla quale sono inoltrate le richieste di variazioni predette, ha risposto, come riferito nel C.D.A. del 28 aprile 1977<sup>16</sup>, manifestando il proprio assenso di massima all'estensione, su base nazionale, della competenza territoriale per le operazioni di credito edilizio e al conferimento di deleghe sia per le delibere che per i contratti. Ha invece confermato l'attuale competenza territoriale per i mutui fondiari, agrari di miglioramento e opere pubbliche. Il C.D.A. del 31 agosto 1977<sup>17</sup> propone le modifiche statutarie per l'articolo 32: "la Sezione esercita il Credito fondiario, edilizio e agrario di miglioramento in conformità alle leggi e decreti vigenti. La competenza territoriale della Sezione per quanto riguarda il credito edilizio si estende su tutto il territorio nazionale". Il Ministro del Tesoro ha emesso un decreto favorevole in data 27 novembre 1977. Come conseguenza all'assenso della Bankit, il C.D.A. del 26 aprile 1978<sup>18</sup> ha conferito a 45 banche (più altre successivamente) i poteri di rappresentanza in via continuativa nei contratti e/o atti di mutuo o anticipazioni fondiari e/o edilizi (così nel testo) subordinandone l'esercizio alle specifiche deliberazioni da assumersi.

<sup>16</sup> Ibid. 1397.

<sup>17</sup> Ibid. 1397.

<sup>18</sup> Ibid. 1398.

Per quanto concerne l'aspetto patrimoniale, occorre tenere presente che nel 1977 (C.D.A. del 21 novembre<sup>19</sup>) è stato deliberato il trasferimento dall'Azienda Bancaria al Fondiario della partecipazione di Lire 439,5 milioni (su un C.S. di 12 miliardi) del Meliorconsorzio, per il quale è già stato autorizzato il raddoppio del capitale. Successivamente è anche stato deliberato nel Consiglio del 20 dicembre 1982<sup>20</sup> il trasferimento al Credito Fondiario della partecipazione della Azienda Bancaria nella Sezione Autonoma Opere Pubbliche; la partecipazione ammonta a Lire 25 miliardi e, in tal modo, verrebbe resa libera una cifra di pari importo nell'Azienda Bancaria funzionale per la normale attività e senza necessità di modifiche statutarie. La richiesta alla Banca d'Italia prevede anche la possibilità del trasferimento di altre partecipazioni del valore di 56 miliardi relative a Società svolgenti attività attinenti a quella della Sezione Credito Fondiario. A queste è necessario aggiungere quanto deliberato dal C.D.A. del 29 maggio 1989<sup>21</sup> cioè l'assunzione di una partecipazione al capitale di "Ahorrohipotecario" mediante l'acquisto di una quota del 20% del capitale con un esborso di Lire 1,2 miliardi (100 milioni di pesetas) pari al 20% del capitale di questa Società costituita da 17 casse di risparmio spagnole per l'attività di credito ipotecario. Rimanendo su questo argomento, non è chiaro se la partecipazione di cui parleremo è del Credito Fondiario o della Azienda Bancaria, per cui la riportiamo: il C.D.A. 6 aprile 1988<sup>22</sup> decide di dotare la filiale di Londra di un plafond di 20 milioni di sterline finalizzato alla concessione di mutui, per l'acquisto della prima casa in Inghilterra da parte di persone fisiche, dei quali omettiamo le caratteristiche, con la stipulazione di apposita convenzione con "Hambros Bank Ltd" la quale ne curerà l'istruttoria e la gestione contabile. Il successivo Consiglio del 21 luglio<sup>23</sup> aumenta il plafond a 50 milioni di sterline e affianca ai mutui in sterline anche quelli in ECU. Il C.D.A. del 22 giugno 1990<sup>24</sup> infine riporta la situazione al 31 marzo, mutui in essere 746 per Lst. 66,4 milioni con 26 non in corrente e previste azioni di recupero.

Sempre per quanto concerne le partecipazioni i C.D.A. del 31 agosto e del 21 settembre 1990<sup>25</sup> hanno affrontato il problema della costituzione di una "Banca di credito ipotecario" con sede in Lussemburgo per lo sviluppo dell'attività di credito fondiario e alle opere pubbliche in Europa. Con l'obiettivo principale di raccolta fondi a medio-lungo termine per esigenze di finanziamento del Gruppo per lo svolgimento del credito ipotecario, si denominerà "Banque Européenne de Credit Hypothécaire Sanpaolo S.A." con sede in Lussemburgo e con un capitale di 100 milioni di euro, inizialmente versati 50 milioni, suddiviso in 500.000 azioni da 100 euro e sottoscritto per euro 49.999.900 dalla Sezione Credito Fondiario e per euro 100 dal Sanpaolo Lariano Bank S.A. L'argomento viene ripreso in un allegato al C.D.A. 22 febbraio 1991<sup>26</sup> che parla della Seconda Direttiva di Coordinamento Bancario del mercato europeo che comporterà, tra le varie cose, ad un gra-

---

<sup>19</sup> Ibid. 1397.

<sup>20</sup> Ibid. 1406.

<sup>21</sup> Ibid. 1423.

<sup>22</sup> Ibid. 1419.

<sup>23</sup> Ibid. 1424.

<sup>24</sup> Ibid. 1426.

<sup>25</sup> Ibid. 1426.

<sup>26</sup> Ibid. 1446.

duale smantellamento delle forme di finanziamento immobiliare che avevano, fino ad oggi, regolato i mercati europei. In relazione a questo problema è nata la Banca di cui sopra la quale dovrà essere lo strumento per l'esercizio del credito a medio lungo termine a livello europeo con gli obiettivi di: a) operare come banca di servizio del Gruppo per la raccolta di fondi sui mercati internazionali, b) essere banca specializzata nella concessione di finanziamenti a m/l con garanzia ipotecaria, c) fungere da centro di sviluppo e coordinamento di attuali/nuove iniziative all'estero. La relazione passa, poi, a parlare della attività di "Funding" cioè dell'approvvigionamento all'estero della provvista, spiegandone le relative forme.

Ritornando alla normale operatività, importanti sono le Direttive del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CI CR) in materia di mutui edilizi, oggetto del C.D.A. del 26 maggio 1980<sup>27</sup>, che tengono conto della necessità di attivare strumenti edilizi idonei necessari per favorire l'acquisto di abitazioni da parte di coloro che non sono in grado di sostenere l'onere iniziale di una rata di mutuo ordinario. Per questo motivo ha stabilito che i mutui richiesti per la prima casa siano concessi per una durata pari ai valori massimi previsti e che il capitale dei mutui indicizzati dovrà essere rivalutato con un coefficiente non superiore al 75% della variazione dell'indice ISTAT del costo della vita. Inoltre, detti mutui dovranno essere erogati ad un tasso nominale preferibilmente non superiore al 7%; se è previsto l'ammortamento con rate variabili, sia fissato un andamento crescente con la possibilità nei primi anni di ammortamento di prevedere rate anche inferiori all'ammontare degli interessi; è possibile anche offrire mutui con un tasso rinegoziabile a data prefissata, purché sia garantita la provvista per il periodo residuo; l'ammortamento delle obbligazioni emesse dovrà avvenire attraverso il rimborso del capitale per ciascun titolo in circolazione (è lo spirito delle obbligazioni che vengono emesse per serie chiuse). Si tratta di un provvedimento importante e lodevole sotto l'aspetto sociale ma sfugge la sua applicazione senza concreti concorsi da parte dello Stato anche perché un C.D.A. di qualche mese prima, il 15 febbraio<sup>28</sup>, aveva fissato nuove condizioni, molto puntuali a seconda dei vari tipi di mutuo da stipulare, ma, comunque per quelli non agevolati o convenzionati, superiori al 7,90% semestrale.

Nel frattempo, è pure necessario occuparsi delle conseguenze derivanti da calamità naturali, come il terremoto che ha colpito le zone meridionali, di cui si occupa il C.D.A. del 22 dicembre 1980<sup>29</sup> che esordisce facendo il punto dei mutui e delle domande in essere in Campania e Basilicata e, poi, decide di nominare una Commissione di tecnici dell'Istituto che potranno effettuare sopralluoghi diretti, sospendere per almeno tre mesi le erogazioni per le domande in istruttoria in attesa di chiarimenti e che per l'erogazione di quelle già pronte venga dimostrata la mancanza di lesione ai fabbricati.

Altra interessante relazione del Direttore Generale è per il Consiglio del 23 agosto 1981<sup>30</sup> e riguarda il programma e i criteri selettivi: sperando che rimanga il vincolo di portafoglio sarà necessaria una massiccia operazione presso le compagnie di assicurazione per il collocamento delle nostre

---

<sup>27</sup> Ibid. 1401.

<sup>28</sup> Ibid. 1400.

<sup>29</sup> Ibid. 1402.

<sup>30</sup> Ibid. 1402.

obbligazioni le quali, a titolo di esperimento, potrebbero avere una durata triennale oppure con tasso variabile ogni tre anni. Seguono i criteri e i costi per le nuove erogazioni con una articolata tabella divisa per tipi di mutuo, importi, obbligazioni relative e percentuale della provvigione, riservando il tasso fisso ai mutui agevolati. Prosegue con le ammissioni in istruttoria che, anche per evitare speculazioni sul mercato immobiliare, per ogni singola unità immobiliare avranno un importo massimo di 100 milioni di mutuo ma con alcune limitazioni percentuali variabili in relazione al valore cauzionale e previo accertamento della capacità di reddito dei mutuatari.

Un successivo C.D.A. in data 21 febbraio 1983<sup>31</sup> si sofferma sulla necessità di un giudizio globale di affidabilità del mutuatario per favorire l'acquisto della prima casa con forme di intervento innovativo tipo il "risparmio casa" ricorrendo a mutui con provvista estera assistite da garanzia del rischio di cambio; in mancanza di questo, altre opportune forme di copertura di tale rischio con le necessarie autorizzazioni da parte delle autorità preposte. Una specifica parte è dedicata al Credito agrario che necessita della costituzione di una Sezione autonoma destinata a gestire l'agro-industriale e per colmare lo svantaggio che esiste ora verso gli altri Istituti abilitati.

Dopo le varie autorizzazioni delle Autorità, cominciano i vari decentramenti di facoltà: il C.D.A. del 29 marzo 1983<sup>32</sup> li concede al Comitato Esecutivo, al Capo della Direzione Crediti a Medio e Lungo Termine e al Capo Servizio per le ammissioni in istruttoria e agli stessi per le deliberazioni, sempre per mutui destinati alla prima casa, riservando al C.D.A. quelle superiori a 20 miliardi sempre riferite a singolo cespite cauzionale; facoltà più o meno analoghe per le altre tipologie; altre vengono concesse per le variazioni delle durate.

Il nuovo articolo 27 del Titolo XII dello Statuto (C.D.A. 13 marzo 1987)<sup>33</sup> prevede, tra l'altro, che la Sezione di Credito Fondiario possa compiere operazioni a medio e lungo termine in valuta nazionale ed estera avvalendosi dell'organizzazione centrale e periferica dell'Istituto; può assumere partecipazioni e acquistare immobili per proprie esigenze; la provvista può essere effettuata sia in valuta italiana che in valuta estera, sia in Italia che all'estero, e in tutte le forme tecniche consentite; la sua competenza si estende su tutto il territorio nazionale.

Il successivo articolo 28 parla degli organi di amministrazione della Sezione: il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Comitato Esecutivo e il Direttore Generale specificando, per ciascuno di essi, competenze e limiti; norme sono anche previste per l'ampliamento delle possibilità di decentramento delle varie facoltà; l'articolo 29 prevede che l'utile di bilancio venga assegnato per almeno un decimo al fondo di riserva e la parte residua come disposto all'articolo 21, mentre l'articolo 30 è interpretativo delle decisioni di cui sopra.

Un successivo C.D.A. del 18 maggio 1987<sup>34</sup> riprende l'argomento dicendo che (articolo 28) la Sezione può assumere partecipazioni in Società strumentali per le proprie finalità nonché acquistare im-

---

<sup>31</sup> Ibid. 1406.

<sup>32</sup> Ibid. 1406.

<sup>33</sup> Ibid. 1416.

<sup>34</sup> Ibid. 1417.

mobili per le proprie esigenze; ribadisce quanto già scritto sulla provvista e competenze; l'articolo 29 riprende quanto prima era nell'articolo 28 come pure l'articolo 30 per l'articolo 29 che precisa, inoltre, che l'utile, dopo il decimo al fondo di riserva, potrà per una quota non superiore al 6% del fondo di dotazione essere attribuito all'Azienda Bancaria; quanto residua ancora andrà in parti uguali al fondo di riserva e all'Azienda Bancaria. Alcune di variazioni non vengono approvate dalla Banca d'Italia e, di conseguenza, il C.D.A. del successivo mese di agosto<sup>35</sup> delibera in base alle variazioni richieste.

Poiché bisogna sempre guardare avanti, il C.D.A. del 12 dicembre 1988<sup>36</sup> si pone la domanda su cosa succederà nel 1992 con l'abolizione delle frontiere interne e con l'internazionalizzazione del credito fondiario: Banche europee si sono già mosse o costituendo all'estero Società miste o acquistando partecipazioni in quelle locali, come accaduto per il San Paolo in Inghilterra, Francia e Spagna, ma non sufficientemente, per cui il Credito Fondiario, sperando nella revisione dei vincoli operativi, si deve muovere non solo attraverso i classici mutui ma, anche, con il leasing immobiliare, società di investimento immobiliare.

Il Direttore Generale, in sua relazione del 23 febbraio 1990<sup>37</sup> dice che l'obiettivo del Credito Fondiario è un "significativo" miglioramento di quota di mercato mediante innovazioni di prodotto e di processo, coinvolgimento di altre reti bancarie, riposizionando il comparto fondiario all'interno di una area affari con il ruolo di subholding a capo di un settore detto area "FIRE" (Finance, Insurance, Real Estate), estensione sui mercati europei, raddoppio della quota di mercato nel credito al consumo.

Con il frenetico accavallarsi di Consigli necessari per l'attuazione della nuova legge bancaria siamo giunti al termine di questo lunghissimo capitolo e, in chiusura, ci limiteremo a richiamare solamente qualche provvedimento assunto, quali: il C.D.A. 7 ottobre 1991<sup>38</sup> avente come oggetto la ristrutturazione dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino che esordisce con "Origini storiche e natura giuridica dell'IBSP" e in 11 righe spiega chi siamo stati a partire dalla confraternita che, nel 1563, ha fondato la Compagnia di San Paolo; il nuovo articolo 24 del Titolo XI dello Statuto, che recita "La Società esercita, altresì fino al 31 dicembre 1996, le attività di credito a medio e lungo termine che l'Istituto Bancario San Paolo di Torino, Istituto di credito di diritto pubblico, svolgeva tramite la Sezione Fondiario e la Sezione Credito Agrario"; la bozza di "Statuto Società di Credito a Medio Termine" che nel Titolo I Costituzione – Sede – Durata – e oggetto della Società, dice che la Società "Credito San Paolo Medio Lungo Termine – Società per Azioni", più brevemente "San Paolo M.L.T." è stata costituita con rogito, la Società fa parte del Gruppo creditizio San Paolo.

---

<sup>35</sup> Ibid. 1421.

<sup>36</sup> Ibid. 1421.

<sup>37</sup> Ibid. 1425.

<sup>38</sup> Ibid. 1429.

### DOMANDE DI MUTUO

In calce al Capitolo 1 di questa esposizione sono state inserite tre tabelle: la prima, il modello di richiesta di un mutuo ipotecario; la seconda, per una apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria; la terza, con un estratto della legge sul Credito fondiario, del suo Regolamento e della relativa Convenzione. Nello stesso capitolo viene anche spiegato come e da chi deve essere compilata la domanda. Non sono datate, ma senz'altro si tratta del primo caso rintracciato relativo alla richiesta di finanziamento ipotecario, poiché si può porre prima del 1872, in quanto riportate nel resoconto di una adunanza della Direzione delle Opere Pie di San Paolo in Torino del 27 gennaio 1872<sup>1</sup>, ma dopo il 1867<sup>2</sup>, come viene indicato nel paragrafo che segue.

Le domande sono fatte sotto forma di richiesta letterale al Credito Fondiario delle Opere Pie di San Paolo di Torino e aventi, come oggetto, rispettivamente, “Mutuo ipotecario rimborsabile con ammortizzazione” e “Apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria”. Per il mutuo, il contenuto è che si richiede un prestito da effettuarsi con “numero di Cartelle” del Credito Fondiario “alla pari” di Lire 500 ciascuna all’interesse del 5% rimborsabili in determinati anni mediante il pagamento d’altrettante annualità fisse. Nella seconda parte, detta “Stato civile”, vengono indicati gli immobili offerti in garanzia, la loro provenienza, i gravami quali le servitù, le ipoteche nonché il valore venale e la rendita. Interessanti sono alcune note di spiegazione a piè di pagina: “Se donna, o minorenni, o interdetto, ecc. produrre le debite prove di stato civile, e delle autorizzazioni ed abilitazioni richieste” o “per successione ereditaria gli atti di adizione all’eredità con comprovato pagamento della tassa ereditaria o di successione” o “Scorso che sia l’anno 1867 potrà essere ommessa [così nel testo] la produzione dei certificati ipotecari a carico degli interessati anteriormente al 1° ottobre 1865 e prodursi detti certificati soltanto a carico degli intestatari in censo dal 1° ottobre 1865 in avanti”. Sempre a proposito di donne, se la moglie vuole ipotecare beni “parafernali” (cioè non compresi nella dote) deve avere comunque l’autorizzazione del marito che interverrà in contratto come curatore. Se, invece, i beni sono dotali, il marito deve intervenire in atto per rinunciare all’usufrutto che grava su questi<sup>3</sup> come pure deve intervenire per la “presunzione muciana” cioè quando la moglie effettua un acquisto dopo il matrimonio senza dimostrare la provenienza del denaro utilizzato per il pagamento.

Per l’apertura di credito ipotecaria, la domanda è più contenuta e si limita, semplicemente, a richiedere una apertura di credito ipotecaria di “Lire [omesso] duraturo per anni due, tacitamente prorogabili di anno in anno” ad un interesse pari agli interessi delle Cartelle fondiarie maggiorato dell’uno per cento.

Dal processo verbale del 22 luglio 1907<sup>4</sup> il Presidente, Ignazio Marsengo-Bastia, deputato al Parlamento Italiano, comunica che nel 1906 sono state presentate tra le “Province dell’antica zona” e le “al-

---

<sup>1</sup> ASSP, II, ISPT – FC, *Bilanci*, 2928.

<sup>2</sup> Ibid. – mutuo ipotecario rimborsabile con ammortizzazione – piè di pagina n. 6.

<sup>3</sup> B.C. DE ROSSI, *L’ordinamento del Credito Fondiario in Europa*, pag. 390.

<sup>4</sup> ASSP, II, ISPT-FC, *Bilanci*, 3011.

tre provincie del Regno” ben 161 domande per Lire 8.159.500 delle quali: 94 per Lire 4.326.500 su beni urbani, 58 per Lire 3.459.000 su beni rustici e 9 per Lire 374.000 su beni misti.

Edite nel gennaio 1913 troviamo due pubblicazioni del “Credito Fondiario dell’Istituto delle Opere Pie di San Paolo – Sedente in Torino”<sup>5</sup>, evidentemente stampate a scopo pubblicitario, la prima delle quali ha per sottotitolo “Nozioni sommarie per le operazioni di mutuo” che, in due pagine scarse, dice cosa è un mutuo e chi è l’istituto lo concede e conclude allegando due tabelle con le annualità di un mutuo al 3,50% della durata da 10 a 50 anni (comprese le scadenze intermedie) per un prestito fino a Lire 10 milioni una e oltre quell’importo l’altra.

Il secondo stampato ha per sottotitolo “Documentazione delle domande di mutuo” e ha quattro riferimenti:

I – Per l’identificazione degli stabili da vincolarsi;

II – Per la provenienza e proprietà;

III – Per la libertà ipotecaria;

IV – Per il valore dei fondi, dove riassume la documentazione necessaria sia per la perizia che per l’istruttoria successiva.

È del 1926 una pubblicazione del Credito Fondiario<sup>6</sup> che spiega come si propone e si istruisce una domanda per “Mutuo fondiario” divisa in due Capitoli: I – Richiedente – Beni ipotecandi – Ammontare del prestito – Durata – Annualità, e II – Domanda – Documentazione – Certificato storico catastale – Certificato della libertà ipotecaria – Accertamento del valore cauzionale – Durata delle pratiche di mutuo. Interessante, in calce, una tabella recante lo sviluppo di una annualità di mutuo fondiario al 3,50 e al 5% per ogni cinque anni da 10 a 50 di durata e per mutui inferiori o superiori a Lire 10.000 (in quanto, per questi importi, variavano l’imposta di ricchezza mobile e i diritti erariali).

Facciamo un salto temporale passando al 1939 quando il 13 luglio viene presentata da Del Carretto di Torre Bormida e dal conte Carlo Bergolo, in proprio e per conto anche della sorella Maria Teresa “Germani fu Ernesto”<sup>7</sup>, una domanda di mutuo di Lire 200.000 al 5% rimborsabile in anni 35, a supplemento di precedente mutuo, portante il n. 147 al 4% di residue Lire 137.543,49, con garanzia di una tenuta agricola, che la perizia tecnica descrive come “proprietà rustica formante la Cascina Dallodi situata in Comune di Olcenengo (Vercelli) avente la superficie catastale di ha 110.55.10”. Qui la domanda è compilata su modulo predisposto dove il richiedente si impegna, tra l’altro a pagare le spese di perizia e rimborsare quelle di istruttoria ed è in bianco la pagina riservata all’“elenco documenti uniti alla presente domanda” (forse perché essendo un mutuo a supplemento non è stata ritenuta necessaria ulteriore documentazione).

---

<sup>5</sup> ASSP, II, CF, *Regolamenti*, 6302.

<sup>6</sup> ISTITUTO DELLE OPERE PIE DI SAN PAOLO, *Come si propone e come si istruisce una domanda per mutuo fondiario*, Torino, Tip. Enrico Schioppo, 1926.

<sup>7</sup> ASSP, II, CF, *Incarti mutui*, 6768.

Continuando l'esame a campione, facciamo un altro salto temporale e passiamo al 5 maggio 1947 quando la signora Galli Ernesta fu Ferdinando in Congiati<sup>8</sup> presenta domanda su alloggio in Torino su un modulo praticamente uguale al precedente senza indicare né l'importo richiesto né la documentazione presentata. Il mutuo verrà estinto anticipatamente. La curiosità è data dal fatto che successivamente la stipula la mutuataria presenta una dichiarazione di separazione legale con contrazione di nuovo matrimonio.

Chiude la panoramica una domanda presentata a Firenze il 28 novembre 1973 da Tammaro Fusto<sup>9</sup> per Lire 10 milioni destinati al restauro dell'alloggio; abbandonata il 27 luglio 1974 dopo la stipula del contratto condizionato. La domanda è compilata su un modulo che è rimasto in vigore per molti anni, dove, dopo l'accettazione preventiva di alcune norme, il richiedente si presenta e comunica la sua richiesta; la seconda facciata è definita "ubicazione e descrizione sommaria degli immobili offerti in garanzia" con beni urbani, sub A) garanzia di intero stabile e sub B) garanzia costituita da parte di stabile; la terza facciata porta nella parte superiore il dettaglio di beni rustici e in quella inferiore l'elenco dei documenti necessari "crocettando" quelli prodotti; la quarta e ultima, in orizzontale, il notaio designato e le firme dei richiedenti.

Oggi giorno la procedura di accesso ad una pratica di mutuo è completamente differente da come abbiamo sempre visto.

Un privato che ha la necessità di ottenere un finanziamento può, innanzi tutto, consultare su Internet le varie proposte che le singole banche espongono oppure leggere gli inserti che i quotidiani propongono<sup>10</sup> prima di recarsi nella filiale dove intrattiene i normali rapporti di conto corrente e rivolgersi alla persona preposta per questo tipo di operazioni. Questo funzionario<sup>11</sup> non richiede la presentazione di un apposito modulo di domanda debitamente compilato, ma si preoccupa di raccogliere tutte le informazioni necessarie per consentirle di dare al richiedente una offerta di mutuo personalizzata e, perciò, memorizza tutte le informazioni reddituali in base alle quali determina la rata presunta del rimborso riferita sia all'importo massimo concedibile che alla durata del mutuo stesso.

A questo punto le ipotesi sono due:

- a) il richiedente non ha ancora individuato l'immobile;
- b) lo ha individuato e deve definire il proprio piano finanziario.

Per il punto a) la banca propone il "mutuo in tasca" dove, in base alla situazione reddituale predetta, fornisce un affidamento di massima, con validità di sei mesi, nel quale vengono indicati l'importo massimo concedibile di mutuo e il valore commerciale presunto dell'immobile da acquistare. Per maggiore chiarezza, se il richiedente ha una età inferiore a 40 anni, il mutuo potrà arrivare fino al 95% del valore dell'immobile; oltre questa anzianità, l'importo massimo sarà dell'80% con una durata massima fino

---

<sup>8</sup> Ibid. 6820.

<sup>9</sup> Ibid. 8814.

<sup>10</sup> "Speciale mutui" da *Speciale La Stampa*, 17 febbraio 2020.

<sup>11</sup> Intervista del 17 ottobre 2019 concessa dalla signora Francesca Lubatti responsabile dell'Ufficio mutui ai privati della sede di Intesa Sanpaolo, via Monte di Pietà, Torino.

agli anni 80 del richiedente (ad esempio, se al momento della richiesta ha 41 anni il mutuo potrà essere per un massimo di 39 anni). Quindi, a questo punto, l'interessato ha tutto il tempo necessario per risolvere le sue necessità.

Nel caso b) l'immobile è già stato individuato e/o acquisito e, in questo caso, le possibilità del mutuo sono riferite a tutta una serie di soluzioni:

- accollo – cioè l'acquisto di un immobile già gravato da mutuo;
- acquisto – ed è il classico caso di mutuo di destinazione;
- acquisto con ristrutturazione – dove è necessario sommare al prezzo d'acquisto il costo dei lavori da effettuare;
- acquisto in sede d'asta – dove il mutuo non potrà superare l'80% dell'importo di aggiudicazione e/o della base d'asta;
- costruzione – da erogarsi su stati avanzamenti lavori.

A queste tipologie classiche per quella che possiamo dire “prima casa” è necessario aggiungere i mutui “finanziari” i quali hanno, evidentemente, un costo diverso e superiore a quelli predetti e sono destinati a:

- acquisto di immobile all'estero;
- acquisto immobile ad uso commerciale;
- spese e investimenti (con destinazioni diverse in base alla necessità del richiedente);
- piccola ristrutturazione (lavori interni senza concessione edilizia);
- ristrutturazione con licenza;
- surroga su debiti di terzi;
- rinegoziazione;
- rifinanziamento.

Individuate le tipologie degli investimenti, vediamo ora quelle riferite alle rate di rimborso:

- fisso – onnicomprensivo che l'ente finanziatore ritiene valido per tutta la durata del mutuo;
- variabile – generalmente composto dall'Euribor (a uno o più mesi) maggiorato da uno spread;
- bilanciato – mix tra fisso e variabile in diverse percentuali;
- multi opzione – con possibilità ogni 3 o 5 anni di passare da fisso a variabile o viceversa;
- mutuo con CAP – con un tetto massimo per il tasso variabile;
- UP – maggiorazione del 10% all'importo richiesto per lavori di ristrutturazione.

Come si vede, una casistica estremamente varia e interscambiabile nelle varie forme, impensabile nel passato anche in relazione al vincolo del rapporto tra provvista (che vedremo in un apposito capi-

tolo) e finanziamenti. Ma non è finita perché esistono anche degli accessori che sono facoltativi, gratuiti per gli “under” 35 e del costo di 75 euro l'uno per gli “over” e sono:

- possibilità di sospendere il pagamento delle rate del mutuo fino ad un massimo di tre volte;
- possibilità di accorciare/allungare la durata del mutuo;
- polizza assicurativa la quale garantisce, oltre gli incendi, la vita, gli infortuni, la perdita del lavoro con un costo variabile secondo l'età e il sesso del richiedente nonché la durata della polizza.

L'affidamento di massima, sopra citato, è composto da un certo numero di fogli, tiene conto delle scelte derivanti dalle tipologie illustrate ed è diviso per argomenti, il primo dei quali è detto “informazioni principali” con finalità del mutuo, importo richiesto, durata e tipo di tasso; la “valutazione preliminare di fattibilità” dice che è fatta in base ai dati forniti e non vincola entrambe le parti; segue l’“offerta personalizzata” con tipo prodotto, piano di rimborso, durata, tasso, accessori obbligatori (polizza incendio) e facoltativi, importo totale del credito (importo del mutuo meno tutte le spese sostenute per ottenerlo), costo totale del credito (tutti i costi sostenuti e da sostenere), l'importo totale dovuto (la somma dei due precedenti) e il TAEG del mutuo. Elenca, poi, i documenti da produrre seguito dal dettaglio delle spese dell'offerta personalizzata e dalla spiegazione delle varie opportunità offerte; sintesi del colloquio e, poi, le caratteristiche principali del contratto da stipulare con la tabella del piano di ammortamento, informazioni varie e, per ultimo, l'elenco delle spese complessive dell'operazione, 24 pagine in tutto.

Infine, tutti i documenti prodotti dal richiedente, che hanno subito pochissime varianti nel corso degli anni, vengono scansionati a terminale per il successivo loro esame.

## Capitolo 10

### ACCETTAZIONE

Presentata la domanda di mutuo, la filiale provvedeva (e così è stato per moltissimi anni) a trasmetterla al Credito Fondiario per la sua accettazione o, meglio, per l'“ammissione in istruttoria”.

Si trattava di un momento molto importante in quanto consentiva, sin dalle origini, di controllare la qualità e la quantità di domande che l'Istituto riteneva di potere gestire tenendo conto non solo del suo organico ma anche, e specialmente, del collocamento delle cartelle sul mercato (argomento questo che sarà a sua volta oggetto di apposito capitolo).

A dimostrazione dell'attenzione che l'Istituto poneva in merito al flusso delle domande vale la relazione fatta dal Presidente al Consiglio di Amministrazione dell'8 marzo 1907<sup>1</sup> dove proponeva il riordino delle Agenzie del Credito Fondiario in vigore dal 1895. Alla data della relazione, queste erano 34, ma solo 24 avevano presentato delle domande di mutuo che vennero accettate per 16 di loro. Aggiunge che la metà delle erogazioni è avvenuta in Liguria e le filiali maggiormente coinvolte sono state La Spezia con 27 mutui, Roma, Modena e Parma con 6, Sanremo con 5. Le motivazioni, ricercate, sono state sostanzialmente due: ubicazione delle Agenzie e qualità degli agenti. Per le prime viene evidenziato che molte sono in piccole località dove non si sente la necessità di prestiti a lungo termine e, quando servono, sono più facili ed economiche le cambiali e, poi, i richiedenti non vogliono far sapere i loro affari e quindi presentano le domande in sede senza passare dagli agenti; per i secondi, molti di questi destinano il tempo alle loro professioni anche perché la provvigione loro riconosciuta è molto bassa. Le soluzioni prospettate sono quindi lo spostamento delle Agenzie e la sostituzione degli agenti: passare dai piccoli ai grandi centri anche se lì operano altri istituti che non gradirebbero la concorrenza, come Mantova e Padova, in Veneto, Perugia in Umbria, Napoli città, Cremona in Lombardia, Novara in Piemonte, Piacenza e Reggio in Emilia, Firenze e altre ancora; per ciascuna viene fatto un cenno sulle attività produttive prevalenti. Per gli agenti, mantenere l'attuale percentuale di compenso dello 0,25% (ridotta allo 0,20% per i mutui di piccolo importo) ma estendendo la zona di loro competenza; scegliere i nuovi tra gli agenti assicurativi perché conoscono la zona, stampare un opuscolo che spieghi bene l'operazione. È pur vero, come risulta da un verbale datato “venerdì corrente ore 16” 2 marzo 1908, che gli agenti di Genova, Giuseppe Forzani e Vittorio De Minelli, con lettera del 29 gennaio, si lamentano che molti clienti ricorrono a intermediari o direttamente all'Istituto scavalcando l'Agenzia la quale perde anche la provvigione e invitano l'Istituto a trovare delle soluzioni ricordando che delle 80 domande pervenute da Genova nel 1907, ben 43 sono state presentate da loro.

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del Cda*, 6334.

Tutte le domande venivano esaminate per la loro ammissione dal Consiglio di Amministrazione, il quale si riuniva con sollecita regolarità e con una attenta selezione delle pratiche che gli venivano sottoposte. A titolo di esempio, si riportano alcuni estratti dei loro verbali<sup>2</sup>:

4 settembre 1867 – vengono presentate cinque domande, due accolte, la prima per Lire 112.500 e fondo spese di perizia di Lire 250; la seconda per Lire 105.000 e fondo di Lire 150; le altre tre vengono respinte con le seguenti motivazioni: di Lire 250.000 presentata dalla Soc. An. della Ferrovia a cavalli tra Settimo e Rivarolo perché la società è vista in non buone condizioni economiche, di Lire 3.000 presentata da un privato per reddito insufficiente e di Lire 16.000 di un altro privato perché la garanzia ha un valore di sole Lire 30.000.

9 ottobre 1867 – domanda di Lire 140.000 già respinta il 21 agosto, viene ripresentata per Lire 41.500 contro estinzione di precedente mutuo con la richiesta di non effettuare una nuova perizia, accettata ma con nuova perizia e fondo di Lire 250.

19 ottobre 1867 – di Lire 3.000 in capo ad un certo Momo Giuseppe viene ripresentata per la terza volta perché è emersa una ipoteca contro il padre, Vercellino, a favore di Vellano Giacinta, ora defunta, mutuo confermato ma erogabile solo dopo l'assenso degli eredi alla sua postergazione.

24 febbraio 1911<sup>3</sup> – viene respinta la richiesta dell'agente di Roma del 21 dicembre 1910 per una serie di mutui da concedere alla "Cooperativa Romana per la Città Giardino" per la costruzione di una piccola città a 4 chilometri da Roma in quanto non si riteneva il caso di concedere finanziamenti al 75% ad una società senza capitali della quale non si conosceva nulla.

24 ottobre 1924<sup>4</sup> – vengono concessi 44 mutui in anni 50 per un totale di Lire 7.118.000 alla Soc. Agricola Industriale Fecolerie Italiane riunite con sede in Torino con ipoteca su terreni in vari comuni della Provincia di Ferrara della superficie complessiva di ettari 2694.87 compresi nella bonifica delle valli di Ambrogio e aventi un reddito netto di Lire 587.736.

20 aprile 1946<sup>5</sup> – viene presentata domanda di mutuo per 25 milioni in anni 40 da parte di S.A.R. Umberto di Savoia con garanzia di una tenuta agricola a Racconigi/Casalgrasso/Carmagnola di ettari 958.346 per la quale venne dato parere di massima favorevole ma subordinato all'esito legale in relazione alla particolare condizione giuridica del richiedente: non è dato a sapere se vi è stato un seguito, seppure interlocutorio.

Il problema delle pratiche in istruttoria che, per vari motivi, non procedevano nel loro iter era particolarmente seguito ed è stato oggetto, insieme ad altri argomenti, di una relazione della Sotto Commissione per il Credito Fondiario presentata durante il Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 1926<sup>6</sup>. Si afferma che sono numerose le pratiche giacenti (alcune dal 1923) per cui rende necessario trovare una soluzione anche per non intralciare quelle nuove: cominciando da quelle più vecchie, per tutte ver-

---

<sup>2</sup> Ibid. 6304.

<sup>3</sup> Ibid. 6338.

<sup>4</sup> Ibid. 6351.

<sup>5</sup> Ibid. 6371.

<sup>6</sup> Ibid. 6353.

rà richiesta la documentazione mancante dando un massimo di due mesi per produrla per non essere considerata come abbandonata; si cercherà di evitare l'andirivieni di gente inesperta che sollecita la pratica costituendo, eventualmente, un albo di professionisti ai quali rivolgersi; si potrà valutare se applicare o meno un costo per l'istruttoria legale.

Troppe domande in corso possono portare anche ad altre conseguenze: il Consiglio di Amministrazione dell'8 marzo 1935<sup>7</sup> considerato l'alto numero di quelle in istruttoria (ben 537!) deliberò di: a) sospendere l'ammissione di nuove domande, b) considerare come abbandonate quelle presentate prima del 1935 ancora prive del fondo spese perizia, c) considerare come abbandonate quelle prive da altri due mesi dell'accettazione dell'importo deliberato.

Altra situazione analoga viene riportata nella relazione al bilancio 1950<sup>8</sup> dove viene detto che la consistente quantità di domande in corso obbliga alla sospensione dell'accettazione di nuove in quelle località dove esistono altri enti mutuantici per riservare la precedenza a iniziative nelle zone di principale attività dell'Istituto. Concetto ripetuto nella relazione dell'anno seguente dove viene confermato il carattere selettivo con preferenza per quelle di modesto importo anche se le domande in giacenza erano scese a 4,2 miliardi dai 6,6 dell'anno precedente.

Al di là di quanto si è detto e si dirà in merito alle domande in istruttoria, c'è un periodo estremamente importante per la sua tragicità: gli anni della seconda guerra mondiale. Per quanto concerne il nostro argomento, la sua attività venne sospesa per cinque anni (gli ultimi mutui nel 1940 vennero erogati all'Istituto Fascista per le Case Popolari e, eventuali, nuove domande erano subordinate al parere favorevole dell'Ispettorato per la Difesa del Risparmio e per l'Esercizio del Credito); all'inizio del 1945<sup>9</sup> erano in carico 2 domande per totali Lire 600.000 su beni rustici e 47 per 14 milioni su beni urbani. Nel corso dell'anno sono pervenute, tramite il Genio Civile di Torino, e con il concorso dello Stato su 1/3 delle spese, 16 domande per Lire 11.807.727,08 su immobili in Torino e 2 per Lire 2.895.800 da quello di Genova. Di queste 6 per circa Lire 5 milioni sono poi state ritirate e ripresentate in base alla Legge 9 giugno 1945, n. 305 la quale prevedeva un contributo dello Stato nella misura del 50%. Nel corso dell'anno vennero presentate anche 166 domande di mutuo ordinario delle quali 9 per Lire 28 milioni su beni rustici e ben 94 per riparazione danni di guerra. Altre erano riferite a vecchi mutui in arretrato con nuove domande per regolarizzare la situazione.

Nel frattempo, in data 29 settembre 1944 il Ministro per il Tesoro aveva disposto che i crediti fondiari potessero riprendere l'attività e stipulare nuovi mutui a condizione che la massa delle cartelle in circolazione non superasse, per ciascun Istituto, quelle in essere al 30 giugno 1944 per cui, tenendo conto degli ammortamenti intervenuti, il San Paolo poteva stipulare nuovi contratti per Lire 106.705.000. La successiva svalutazione della lira ha, in effetti, dimezzato la possibilità di nuove concessioni.

---

<sup>7</sup> Ibid. 6362.

<sup>8</sup> ASSP, II, *ISPF - FC, Bilanci*, 3019.

<sup>9</sup> Ibid. 3018.

Nel 1947, in una situazione comune per tutti i crediti fondiari, la stipulazione di nuovi mutui ha appena compensato l'estinzione e l'ammortamento di quelli vecchi a causa dell'accentuarsi della svalutazione e dell'imposta straordinaria proporzionale del 4%, in sostituzione dell'imposta ordinaria sul patrimonio, che ha portato alla cessazione di acquisti delle cartelle con il crollo della quotazione e l'abbandono di 1/3 delle domande in istruttoria. La situazione è poi migliorata dopo il 13 aprile 1947 con l'esenzione delle cartelle da quella imposta<sup>10</sup>.

La relazione al bilancio 1948<sup>11</sup> fornisce una singolare spiegazione in merito alla contenuta presentazione di nuove domande: i vincoli in essere in materia di affitti limita, forzatamente, il loro reddito che influisce non solo sul valore venale dell'immobile ma anche perché deve essere sufficiente a fronteggiare gli oneri del prestito, con conseguenti valutazioni contenute e concessioni limitate. Molta importanza viene data alla proposta di estensione del credito edilizio ai crediti fondiari.

Andando a macchia di leopardo vediamo che nel 1972<sup>12</sup> da una parte esisteva una crisi edilizia con aumento degli alloggi invenduti mentre, dall'altra, aumentavano le richieste dei mutui su alloggi a basso costo e nel 1973 aumentava la richiesta per le seconde case con forte aumento dei prezzi per l'alta inflazione.

Andiamo al 1968 quando<sup>13</sup> il 20 settembre il Consiglio ratifica una delibera del Comitato Esecutivo (C.E.) del 27 agosto dove, tra l'altro, viene limitata l'ammissione in istruttoria nelle seguenti misure: plafond mensile non superiore a 10 miliardi con assoluta precedenza alle domande a procedura speciale; dopo queste, quelle riguardanti costruzioni in Torino e, poi, quelle provenienti dalle filiali. Queste domande devono essere presentate da clienti della Banca, se di importo rilevante esaminate con particolare attenzione; vanno limitate al massimo quelle presentate da cooperative al 90% nonché usata una maggior severità per quelle al 75% presentate da privati. Successivamente<sup>14</sup> venne poi fissato un plafond mensile di Lire 900 milioni riservato alle Delegazioni.

La situazione è peggiorata, il C.D.A. del 22 luglio 1969<sup>15</sup> ha deliberato la sospensione dell'accettazione di nuove domande di importo superiore a Lire 10 milioni, limitando quelle di importo inferiore ai soli clienti dell'Istituto; di applicare scarti collocamento cartelle per tutte le domande, sia pur con percentuali diverse; eventuali accettazioni superiori a 10 milioni solo se accompagnate da dichiarazione di accettazione del vincolo delle cartelle di compendio per almeno quattro anni. Plafond delle Delegazioni ridotto a 300 milioni mensili con un limite di 100 milioni per Delegazione. Poiché la situazione non è migliorata, il C.D.A. del 22 dicembre<sup>16</sup> ha apportato ulteriori restrizioni indicando, inoltre, una particolare riunione per il 23 gennaio seguente (della quale tratteremo a parte).

---

<sup>10</sup> Ibid. 3018.

<sup>11</sup> Ibid. 3018.

<sup>12</sup> ASSP, II, *ISPF - FC, Bilanci*, 3040 - 3043.

<sup>13</sup> ASSP, II, *ISPF - FC, Verbali del Cda*, 1388.

<sup>14</sup> Ibid. 1388.

<sup>15</sup> Ibid. 1389.

<sup>16</sup> Ibid. 1389.

Come effetto di questi provvedimenti, il C.D.A. del 27 febbraio 1970<sup>17</sup> evidenzia che il carico delle domande in istruttoria si è ridotto al 31 dicembre 1969 a 8.346 (contro le 10.008 al 1° gennaio) per Lire 266.209 milioni (contro Lire 290.291 milioni).

E ancora il C.D.A. 29 aprile 1974<sup>18</sup> “a seguito delle gravi incertezze collegate all’andamento del mercato obbligazionario ed in dipendenza del rilevante numero di pratiche ancora in corso di istruttoria” ha deliberato di sospendere, con decorrenza immediata, l’accettazione di nuove domande anche se presentate da clientela con immobili in corso di costruzione.

Con il tempo e gradualmente molte cose sono cambiate e, a metà degli anni ’60 del secolo scorso, la facoltà di ammissione in istruttoria era data al Consiglio di Amministrazione per gli importi più elevati e poi, a scendere, al C.E.<sup>19</sup>, alla Direzione Crediti a lungo termine (quando venne creata), al Capo Servizio Credito Fondiario e, per ultimo, al Capo Ufficio Istruttoria per le pratiche di piccolo importo (poi a procedura speciale). Il primo decentramento avvenne attribuendo la facoltà di ammissione per le pratiche a procedura speciale (delle quali parleremo altrove) alle filiali dotate di un autonomo ufficio legale: le sedi di Milano, Roma e Genova oltre che alle succursali di Aosta, Sanremo e Savona. Altro decentramento avvenne successivamente con le Delegazioni di Credito Fondiario man mano che queste venivano aperte nei territori della Cassa del Mezzogiorno per la concessione di mutui edilizi (nel 1966 furono inaugurate Bari e Napoli<sup>20</sup>, a giugno del 1967 Catania<sup>21</sup>; nel 1975 vennero deliberate quelle di Pescara, Reggio Calabria e Cagliari, aperte poi l’anno successivo, il 30 gennaio 1976 la Bankit ha autorizzato Pescara, Reggio Calabria e Cagliari)<sup>22</sup>. Ogni volta che nasceva un nuovo punto operativo dotato di ufficio legale gli veniva attribuita la facoltà in vigore al momento.

Ovviamente, nei momenti di crisi, che corrispondevano normalmente alla difficoltà di collocamento delle cartelle (come vedremo nell’apposito capitolo), l’ammissione in istruttoria veniva sospesa del tutto (salvo casi particolari) o quantomeno contingentata: l’amministrazione stabiliva, mese per mese, l’importo complessivo delle domande da accettare, con precedenza normalmente data a quelle di piccolo importo destinate all’acquisto di un alloggio per la prima casa: si formavano, allora, presso l’Ufficio Istruttoria delle catasti di domande in sospeso con utilizzo in rigido ordine del loro perfezionamento. Addirittura nel 1964<sup>23</sup> l’ingente carico di domande fece sì che anche quelle inferiori ai 5 milioni dovessero essere autorizzate dalla sede centrale e anche le “Risparmio Casa” (fiore all’occhiello del Credito Fondiario e delle quali parleremo diffusamente a parte) potevano essere accettate solo due anni dopo l’apertura del libretto, con giacenza media superiore ad un anno, importo del mutuo

---

<sup>17</sup> Ibid. 1389.

<sup>18</sup> Ibid. 1392.

<sup>19</sup> Il C.E. era una emanazione del C.D.A. composto da 5 membri tra i quali il Presidente, il Vice ed il Consigliere di nomina del Ministro del Tesoro e che si riuniva con frequenza anche bisettimanale per deliberare pratiche di mutuo (e non solo) che negli anni ’60-’70 potevano anche essere oltre 100 ogni settimana.

<sup>20</sup> I responsabili furono, rispettivamente, ex dirigenti del Banco di Roma e di Napoli.

<sup>21</sup> Con a capo ex Vice Direttore Generale Cassa Vittorio Veneto.

<sup>22</sup> Reggio Calabria è stata aperta il 1° settembre 1977 con responsabile F. Rago, di provenienza esterna; il 30 aprile 1981 Pescara e Cagliari vennero trasformate in filiali, mentre il 16 aprile 1982 viene autorizzata Potenza.

<sup>23</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA 26 giugno 1964*, 1385.

uguale a quello delle somme versate e, comunque, non superiore al 50% del valore e importo massimo di 5 milioni.

Con il tempo le cose cambiarono e il C.D.A. del 39 marzo 1983<sup>24</sup> deliberò per i mutui edilizi e destinati a prima casa, nuove facoltà per l'ammissione in istruttoria: al C.E. oltre Lire 1.000 milioni, al Capo della Direzione Crediti a Medio e Lungo Termine fino a Lire 1.000 milioni, al Capo del Servizio Credito Fondiario sino a Lire 500 milioni con possibilità di delega, entro limiti fissati dal Direttore Generale, alle sedi e succursali dotate di ufficio staccato di credito fondiario. Per gli altri tipi di mutuo i limiti erano collegati agli affidamenti bancari.

Ulteriore modifica avvenne con il C.D.A. del 6 luglio 1984<sup>25</sup> che deliberò per le ammissioni in istruttoria: C.E. oltre 2.000 milioni, Capo della Direzione Crediti sino a 2.000 milioni, Capo Servizio sino a 1.000 milioni, sedi di I categoria sino a 500 milioni, sedi di II categoria sino a 300 milioni, delegazioni sino a 300 milioni (mutui edilizi), succursali di I categoria con Ufficio di Credito Fondiario sino a 150 milioni. Per gli altri tipi di mutuo, facoltà quasi dimezzata. Lo stesso C.D.A. prevedeva anche facoltà di ammissione per i mutui agrari di miglioramento, con importi ridotti rispetto ai mutui edilizi, concessa agli stessi organi deliberanti (ovviamente con esclusione delle Delegazioni).

In un mercato in continua evoluzione non poteva mancare una ulteriore deliberazione, quella del C.D.A. in data 16 luglio 1985<sup>26</sup>, senz'altro più complessa rispetto alle precedenti dove, oltre a modificare le facoltà, come vedremo in appresso, stabiliva la possibilità di ammissione (e delibera) a filiali che dispongono direttamente o indirettamente di "idonee strutture" che non vengono precisate ma, si può supporre, abbiano un ufficio legale diretto o quasi (come nel caso delle filiali facenti parte di un raggruppamento). Altro aspetto rilevante è dato dal fatto che il mutuo viene visto come un vero e proprio affidamento e, come tale, sorge la necessità di una valutazione globale del cliente e, pertanto, l'ammissione va vista nel limite globale stabilito per ciascun organo deliberante<sup>27</sup>. Questo dimostra la continua evoluzione del rapporto banca/cliente che porta ad un maggior controllo del margine rischio. Non si ritiene il caso di riportare i nuovi limiti di facoltà per la loro possibile variabilità ma è opportuno evidenziare altre due modifiche deliberate: la prima riguarda i mutui agevolati per i quali viene detto "considerato che la valutazione degli immobili avviene sulla base di elementi che compongono il Quadro Tecnico Economico, legati a parametri stabiliti dal C.E.R., si propone che l'ammissione in istruttoria sia abolita" saltando direttamente alla delibera (dopo la perizia). La seconda, che nell'ambito delle facoltà va tenuto conto per i mutui ripartiti non solo dell'importo globale dell'affidamento, ma anche quello di ogni singolo lotto (questo per evitare alti importi volturabili, in sede di rogito, a persone sconosciute). Successivamente, il C.D.A. del 14 aprile 1986<sup>28</sup> delibera di superare l'ammissione in istruttoria per tutte quelle pratiche prive di vincoli e complete di documentazione (non precisato l'importo).

---

<sup>24</sup> Ibid. 1406.

<sup>25</sup> Ibid. 1409.

<sup>26</sup> Ibid. 1411.

<sup>27</sup> Il limite cliente costituisce il totale degli affidamenti che un punto operativo può concedere ad un singolo cliente; evidentemente detto limite varia a seconda della dimensione della filiale e sua classificazione (sedi, succursali).

<sup>28</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1413.

Ove si renda ancora necessaria l'ammissione, il C.D.A. dell'11 settembre 1987<sup>29</sup> fissa le nuove facoltà estese anche ai funzionari nei vari gradi. Un successivo Consiglio del 16 marzo 1989<sup>30</sup> stabilisce che “in considerazione della positiva esperienza [...] Si propone ora la formale abolizione di detta fase istruttoria con passaggio diretto alla fase di delibera”.

Non bisogna, per altro, dimenticare che col passare degli anni si rendeva meno importante la correlazione dell'ammissione con il collocamento delle cartelle in quanto la loro sostituzione con le obbligazioni permetteva a quest'ultime di essere emesse per gli importi e alle condizioni che il mercato di quel momento consentivano, come meglio vedremo nel capitolo appositamente dedicato alla provvista.

Oggi tutto quanto sopra detto è, indubbiamente, una procedura obsoleta in quanto basta andare su Internet per trovare decine di banche che offrono i loro prodotti, dettagliandoli più o meno a fondo, in modo che il privato abbia modo di confrontare le varie offerte per decidere quella che sarà il suo caso specifico. La banca, da par suo, giocherà sulla snellezza della procedura utilizzando la leva del costo per limitare o meno l'entità complessiva delle richieste.

---

<sup>29</sup> Ibid. 1418.

<sup>30</sup> Ibid. 1422.

## Capitolo 11

### PERIZIA

Raccolta la documentazione tecnica (progetto, planimetrie) e versato il relativo fondo spese, la pratica (quando non esistevano ancora uffici staccati) veniva trasmessa al reparto tecnico del Fondiario per l'incarico al perito designato. Tasto delicato, come lo dimostra la lettera del 17 settembre 1898, n. 10118<sup>1</sup> con oggetto: "richiesta di informazioni" indirizzata ai Crediti Fondiari di Milano, Bologna e Siena dove si chiedeva se avessero costituito uno speciale ufficio tecnico o se si affidassero solo a professionisti esterni ottenendo risposte diverse. Nel corso dei decenni che segnano la nostra storia, sostanzialmente, la procedura è sempre stata la stessa: esisteva un albo dei periti, ripartito per zona di competenza, diviso tra laureati (per pratiche superiori ad un certo importo) e diplomati (per quelle di piccolo importo), in base alla tipologia della garanzia urbani e rustici (la seconda importante specie per i mutui di credito agrario). Al riguardo, una lettera della Sezione Credito Fondiario del 10 ottobre 1932 - X<sup>2</sup> avente per oggetto "Elenco dei periti che prestarono la loro opera negli anni 1930 e 1931, con l'indicazione degli onorari corrisposti" ci consente di accertare che erano 46 in totale con onorari annui che andavano da un minimo di Lire 300,00 ad un massimo di Lire 25.925,00.

Ricevuto l'incarico, il perito doveva accertare la regolarità edilizia, effettuare il sopralluogo per verificare la corrispondenza tra quanto in essere con le planimetrie a sue mani e accertare lo stato avanzamento lavori; nel caso in cui fossero in corso, avrebbe poi effettuato uno o più sopralluoghi per l'avanzamento e l'ultimazione lavori. Nella relazione di perizia doveva indicare tre valori: venale, intrinseco e cauzionale, dove il primo rappresentava il valore commerciale della garanzia in quel momento, il secondo la somma tra il costo di costruzione e il valore del terreno, il terzo il valore medio presunto del bene per la durata del mutuo (circa l'80% del venale).

Restituita la perizia, questa veniva revisionata, anche per una questione di uniformità di valutazione oggettiva tra tutte le pratiche, per essere poi sottoposta all'organo deliberante per gli adempimenti del caso. Anche per la revisione è opportuno spendere qualche parola; nel 1901 un lungo editoriale di 35 pagine<sup>3</sup> era relativo alla opportunità di revisionare le perizie al fine di ridurre i rischi di insolvenza in quanto il San Paolo riteneva essenziale il concetto di "reddito certo e duraturo", in base al quale escludeva dall'accettazione, gli alberghi che considerava alla stregua di fabbricati industriali. Successivamente, in data 27 marzo 1908<sup>4</sup> la Commissione per il Credito Fondiario deliberò di sospendere ogni deliberazione sulla nomina di nuovi periti mettendo nel successivo ordine del giorno la proposta di istituire la revisione delle perizie, dando l'incarico all'ing. Prospero Peyron di predi-

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Personale*, 9333.

<sup>2</sup> ASSP, II, CF, *Personale*, 9339.

<sup>3</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del CdA*, 6328.

<sup>4</sup> ASSP, II, CF, *Personale*, 9334.

sporre un memoriale su come dovrebbe funzionare la revisione delle stesse. Il Peyron rispose con lettera del 29 novembre con la quale accettava, in via sperimentale, anche l'incarico di revisore specificando dettagliatamente i suoi compiti che verranno, poi, ratificati dal C.D.A. dietro un compenso di Lire 4.000 per l'anno di esperimento, pagabili in quattro rate trimestrali posticipate, oltre ad una diaria di trasferta di Lire 30, per ciascuna pratica, e alle spese di trasporto, rimborsabili entro un mese di ogni singola esecuzione.

Tornando alle perizie, la Banca ha sempre avuto presente l'importanza di queste e la necessità di istruire correttamente i periti incaricati come dimostra il fascicolo del 24 marzo 1902, ma stampato nel 1909 (o riedito?)<sup>5</sup>. Questa pubblicazione spiega, innanzi tutto, il perché di queste norme; a seguire, i criteri generali di stima dove si stabilisce quello che i periti dovranno tenere sempre presente: la durata del prestito, il reddito di quanto dato in garanzia, la percentuale di concessione, quello che non può essere preso in considerazione, i lavori di adattamento, le imposte gravanti e limitatrici del reddito, limitazioni per i fondi rustici e loro coltivazioni.

Il successivo Capo II tratta delle perizie e della forma nella quale devono essere presentate, osservando il segreto professionale, nonché dei documenti da unire a queste che, più o meno, sono sempre gli stessi ma con alcune curiosità: se fondi rustici “foglio della carta dell'Istituto Geografico italiano.... sul quale si segnerà approssimativamente la scala e, tinteggiata in rosso, la posizione e la configurazione delle proprietà offerte in ipoteca con lettere e numeri di riferimento...”; se urbani, “una pianta della Città o Comune sulla quale sarà segnato in rosso ed approssimativamente in scala il fabbricato...”. Sempre per quelli urbani, una tabella dove, piano per piano, siano registrati i singoli locali, botteghe, rimesse, ecc. la loro superficie, l'affitto, cognome e nome di chi li occupa, i contratti e le pertinenze. Come accessori, una lettera confidenziale con le informazioni sullo stato morale e finanziario del richiedente il mutuo, una descrizione per la nota ipotecaria e un'altra per la polizza incendi.

Ma la perizia cosa deve contenere esattamente? L'articolo 5 elenca le sette parti essenziali di questa: l'accertamento della proprietà, la descrizione degli stabili, la “calcolazione” della superficie e dei volumi, la determinazione del reddito lordo e delle detrazioni, la determinazione del saggio di capitalizzazione, la determinazione del valore capitale e il valore venale. I successivi Capi spiegano, nel dettaglio, le singole parti predette comprese le descrizioni degli stabili alla quale è dedicato il Capo V, il quale comprende ben nove specifiche indicazioni al riguardo.

Passato qualche anno, arriviamo al 1916 dove troviamo un aggiornamento della precedente pubblicazione dal titolo “Norme per i signori periti del credito fondiario – da servire come guida nella compilazione delle relazioni di perizia e relativi allegati”<sup>6</sup> edito dalla Tipografia Pietro Celanza e C. – Torino, 308 - 1916. In questa pubblicazione vengono, sostanzialmente, ribadite le avvertenze della precedente pubblicazione e cioè le premesse, le esecuzioni delle perizie nel più rigoroso segreto pro-

<sup>5</sup> ASSP, II, CF, *Norme a seguirsi dai signori periti nella compilazione degli estimi*, Società Tipografica Editrice Nazionale, 1909, 6300.

<sup>6</sup> ASSP, II, CF, *Manualistica, Normativa*, 9344.

fessionale, le parti essenziali della perizia: accertamento, descrizione, determinazione dei valori intrinseco, venale, cauzionale e reddituale, con la spiegazione particolareggiata per ciascuno di essi. Particolare attenzione viene posta nello spiegare l'aspetto reddituale riguardo sia i fondi rustici che i beni urbani, mentre per la capacità cauzionaria si sofferma sui beni non mutuabili e su quelli soggetti a costi aggiuntivi per determinare un loro reddito sicuro e duraturo. Nel Capo IV parla degli allegati alla relazione di perizia e, al riguardo, riporta la bozza di come devono essere compilati i vari moduli degli immobili da inserire nella nota ipotecaria: casa civile, palazzina, porzione di casa, fondo in parte rurale e in parte urbano, podere rurale.

Il Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 1926<sup>7</sup> sul Credito Fondiario si occupa, tra le varie cose, anche delle perizie dove, riprendendo quanto detto precedentemente sui tempi congrui per la loro presentazione, afferma che i periti “non mancheranno di abituarsi alla perentorietà del termine e a prendere nella dovuta considerazione la speditezza...”. Fissa poi il loro compenso: fino a Lire 50.000 onorario massimo Lire 300; da Lire 50.000 a 250.000 massimo Lire 500; da Lire 250.000 a 500.000 massimo Lire 700; e da Lire 500.000 a 1.000.000 proporzionalmente fino a Lire 1.000; fuori sede competerà una diaria di Lire 100 giornaliera oltre al rimborso delle spese di viaggio.

È evidente che i criteri adottati in quegli anni siano stati, doverosamente, addolciti/modificati col tempo e successivamente alla seconda guerra mondiale cambiati un po' per una diversa mentalità nell'affrontare il problema e molto per il boom edilizio che ha trainato quello dei mutui edilizi nella corsa alla prima casa inizialmente e, successivamente, alla seconda casa, al mare o in montagna.

La procedura adottata per i mutui di importo limitato e destinati all'acquisto di una proprietà singola ha portato, necessariamente, ad uno snellimento nelle procedure (inizialmente dette “speciali” ma poi divenute normalità operativa col passare del tempo) sia per quanto concerne l'istruttoria legale che tecnica, senza che questo pregiudicasse la validità delle garanzie prestate.

Il C.D.A. del 27 maggio 1988<sup>8</sup> dedica all'argomento il punto e) Competenze decentrate di istruttoria tecnica e legale della Sezione Credito Fondiario, e propone di riferire le competenze decentrate alla figura di istruttore tecnico (cioè personale inquadrato “con mansioni tecniche”) dove, tenendo conto della professionalità di ogni singolo addetto, vengono stabilite fasce per ciascuna delle tre categorie (impiegati, quadri e funzionari). Successivamente, per ciascuna fascia, vengono dettagliatamente elencate le singole facoltà, divise per tipologia delle garanzie, sia per le perizie che per le revisioni.

Pochi mesi dopo, il C.D.A. del 5 settembre<sup>9</sup> riprende l'argomento disponendo che le competenze concesse in materia di mutui siano estese anche alle operazioni dell'Azienda Bancaria e il conferimento ai direttori dei punti operativi, nel limite di 100 milioni, con la facoltà di esprimere il giudizio di congruità.

---

<sup>7</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del Cda*, 6353.

<sup>8</sup> ASSP, IBSP, *Consigli di Amministrazione*, 1420.

<sup>9</sup> Ibid.

## Capitolo 12

### DELIBERA

Espletata la perizia, il passaggio successivo era quello concernente la delibera, momento in cui la Banca stabiliva l'importo massimo concedibile a mutuo e la durata del rimborso del debito, mentre, come quasi sempre, le condizioni economiche vengono definite al momento dell'erogazione.

L'organo deliberante era il Consiglio di Amministrazione e solo dopo il secondo dopoguerra la facoltà venne delegata al Comitato Esecutivo, con un limite massimo di importo.

Il Comitato Esecutivo è una diramazione del Consiglio nato nel giugno 1950 e composto da alcuni membri del Consiglio stesso, compreso il Presidente, ed è integrato dal Direttore Generale, dal o dai Vice, in qualità di uditori/i, e da un segretario, normalmente il Capo Servizio Segreteria; si riunisce anche due volte la settimana, tratta tutti gli argomenti e, a volte, per motivi di urgenza, anche quelli di competenza del C.D.A. il quale provvede poi alla ratifica nelle successiva sua seduta, che avviene, normalmente, una volta al mese. Quando sono all'ordine del giorno operazioni di mutuo, il relatore è il Capo Servizio Credito Fondiario.

Ciò premesso, la procedura è rimasta praticamente la stessa fino alla fine degli anni '60 dello scorso secolo, quando, oltre che deliberare, il C.D.A. del 20 dicembre 1968<sup>1</sup> comincia ad occuparsi del problema relativo alle cartelle prendendo dei provvedimenti restrittivi, dei quali diremo diffusamente nel capitolo riservato alle stesse. Questa delibera è consistita non solo nel contingentamento mensile dei contratti di erogazione per un importo massimo stabilito mese per mese, ma fissando dei maggiori costi, indicati già in quella sede, applicati attraverso lo scarto cartelle<sup>2</sup>. Essi consistevano nelle seguenti percentuali: mutui fino a 5 milioni – 8%, oltre – 12%, per cooperative con contributo statale – 10%. Una alternativa era data dalla possibilità di stipulare il mutuo con scarto 10%, ma costituendo le cartelle in pegno per un periodo di 3/4 anni e con impegno, se si trattava di impresari edili, di non caricare questi maggiori costi sugli acquirenti che si accollavano il mutuo.

Ma, evidentemente, non è stato sufficiente in quanto quasi un anno dopo il C.D.A. del 22 dicembre 1969<sup>3</sup> torna sull'argomento stabilendo un aumento graduale dello scarto al 16% e aumento, ove possibile, del vincolo da 4 a 5 anni; inoltre dovrà essere limitata la presentazione di pratiche al C.E. per la deliberazione e solo per pratiche singolarmente inferiori a Lire 10 milioni.

Per fortuna, le cose sono poi migliorate e, di conseguenza, anche i comportamenti come il decentramento; al riguardo, il C.D.A. del 29 marzo 1983<sup>4</sup> ha deliberato una scalettatura nelle facoltà deliberative: C.D.A. pratiche oltre Lire 20 miliardi, C.E. sino a 20 miliardi, D.G. sino a 100 milioni, se non ri-

---

<sup>1</sup> ASSP, IBSP, *Verbali del CdA*, 1388.

<sup>2</sup> Lo scarto cartelle indicava il valore effettivo che veniva attribuito alla cartella indipendentemente dalla sua quotazione in borsa (es. scarto 10% indicava che il controvalore effettivo non era 100 bensì 90, anche se la sua quotazione ufficiale era, supponiamo, 95).

<sup>3</sup> ASSP, IBSP, *Verbali del CdA*, 1389.

<sup>4</sup> Ibid. 1406.

partiti, e 1 miliardo, se ripartiti e con un massimo di 50 milioni per lotto, Capo della Direzione Crediti a Medio e Lungo Termine, rispettivamente 50 e 500 milioni. Per le operazioni non destinate all'acquisto di alloggi erano stabilite facoltà analoghe, ma con qualche attenzione in più. Altre facoltà vennero concesse per le variazioni di durata delle pratiche e sulla concessione di mutui a Società a partecipazione pubblica maggioritaria, imprese private concessionarie di pubblici servizi ed enti pubblici.

Un successivo C.D.A. del 6 luglio 1984<sup>5</sup> stabiliva nuove facoltà deliberative dal D.G. in giù, ma anche alle sedi di 1° e 2° categoria, alle succursali di 1° categoria Capogruppo (dotate di Ufficio di Credito Fondiario) e alle Delegazioni di Credito Fondiario e riservate alle operazioni di credito edilizio nonché ai mutui agrari di miglioramento e di credito agro-industriale.

Sulla strada di un continuo e graduale decentramento, il C.D.A. del 16 luglio 1985<sup>6</sup> delibera che per i mutui edilizi e assimilati vengano estese le facoltà di delibera a tutte le succursali di 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> categoria che dispongano di idonee strutture, mentre quelle spettanti alle sedi di 1<sup>a</sup> categoria vengono estese alle Direzioni di Area (quindi a qualsiasi filiale appartenente all'Area stessa utilizzando le sue strutture); le Aree e le sedi, con le succursali di 1<sup>a</sup> categoria potranno deliberare mutui ripartiti. Per i mutui fondiari ad uso non abitativo e alle anticipazioni fondiari viene fissato un principio innovativo: la facoltà sarà ricompresa nel limite globale per cliente che verrà stabilito per ciascun organo deliberante. Nella stessa seduta sono stabilite nuove facoltà di delibera a partire dal C.E. e fino alle succursali di 3<sup>a</sup> categoria i cui importi non stiamo a ripetere.

Nuove facoltà, anche capillari, vengono deliberate dal C.D.A. 14 aprile 1986<sup>7</sup> il quale stabilisce che per i mutui destinati alle vendite, i limiti fissati sono da intendersi riferiti ad ogni singolo cespite cauzionale senza rispetto del limite cliente, che quindi può presentare ad un unico organo deliberante innumerevoli pratiche, ciascuna inferiore al suo limite di delibera.

Un esempio sul funzionamento del decentramento è rappresentato dalla lettera del 2 luglio 1986<sup>8</sup> indirizzata dalla succursale di Salerno al Servizio Credito Fondiario che trascriviamo integralmente:

“Oggetto: Delibere in facoltà

Vi trasmettiamo n. 8 (otto) domande di mutuo – corredate dai consueti documenti – deliberate in data 1 luglio, avvalendosi delle facoltà concesse alla Succursale scrivente.

Vi forniamo altresì copia della comunicazione spedita in data odierna alla Banca d'Italia e mod. 2580 per la costituzione del fondo spesa perizia.

Distinti saluti.”

e dalla quale emerge che la prassi era ormai consolidata al punto che le filiali provvedevano direttamente alle previste segnalazioni alla Banca d'Italia.

---

<sup>5</sup> Ibid. 1409.

<sup>6</sup> Ibid. 1411.

<sup>7</sup> Ibid. 1413.

<sup>8</sup> ASSP, II, CF, *Verbali delle concessioni delle filiali*, 6472.

Ma non basta infatti il C.D.A. del 25 maggio 1987<sup>9</sup> deliberò l'estensione delle facoltà di massima, per mutui collegati all'acquisto di abitazioni, alle Agenzie di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria nel limite di 50 milioni, ed a quelle di 3<sup>a</sup> fino a 30 milioni: praticamente tutta la struttura operativa veniva facoltizzata con evidente risparmio di tempo nelle procedure. Non solo, veniva istituita la facoltà deliberativa concessa ai sostituti dei Direttori delle filiali diversa, evidentemente, se si trattava di sedi o di succursali e se le persone proposte erano dirigenti o funzionari, il tutto con il rispetto del limite cliente.

E ancora in data 11 settembre 1987<sup>10</sup> furono fissati ulteriori limiti distinti tra dirigenti e funzionari (nelle varie suddivisioni) e tra sedi, succursali di 1<sup>a</sup> categoria e Delegazioni di Credito Fondiario. Il C.D.A. del 16 marzo 1989<sup>11</sup> fissava ulteriori facoltà partendo dal Direttore Generale fino alle Agenzie di 3<sup>a</sup> categoria, passando attraverso il Capo Dipartimento Affari Italia e Capo Sezione, nel frattempo costituiti. Ulteriore facoltà di massima è stata poi concessa ai quadri super dove previsto per regolamento questo ruolo: C.D.A. 17 giugno 1991<sup>12</sup>.

Per finire e prima dell'entrata in vigore della nuova legge bancaria, troviamo il C.D.A. 30 agosto 1991<sup>13</sup> che, a proposito dei livelli di facoltà, li raddoppiava per quasi tutti i punti operativi, attribuiva al Direttore di Area una facoltà doppia rispetto a quella del Capo Zona e, a salire, nuovi limiti per i Capi Sezione, il Capo Dipartimento Affari Italia e per il Direttore Generale, mentre al C.D.A. erano sottoposte le eventuali pratiche di importo eccedente il patrimonio della Sezione di Credito Fondiario (in quel momento di Lire 1.054 miliardi). A seguire il prospetto C) riportava gli importi di tutte le facoltà, sia per i mutui edilizi che fondiari, a partire dal D.G. fino alle Agenzie di 3<sup>a</sup> categoria con i relativi limite cliente.

---

<sup>9</sup> ASSP, *IBSP, Verbali del CdA*, 1417.

<sup>10</sup> *Ibid.* 1418.

<sup>11</sup> *Ibid.* 1422.

<sup>12</sup> *Ibid.* 1428.

<sup>13</sup> *Ibid.* 1429.

### ISTRUTTORIA LEGALE

L'estratto di mappa e il certificato storico sono tra i documenti prodotti per una pratica di mutuo essenziali per le istruttorie sia tecniche che legali.

Il primo "estratto autentico di mappa" si presenta come la riproduzione di un disegno redatto su carta lucida riportante i mappali di un determinato foglio della mappa catastale relativa a quelli offerti in garanzia.

Il secondo "certificato storico", un tempo trentennale e poi ventennale, riporta la storia dei predetti mappali ed è suddiviso tra catasto terreni, cessato catasto urbano e nuovo catasto edilizio urbano (N.c.e.u.). In origine era redatto in bollo o in carta uso bollo; riporta tutte le variazioni di proprietà/intestazione avvenute nel periodo considerato (vendite, successioni, donazioni, ecc.) ed è integrato dai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari contenenti tutte le iscrizioni/trascrizioni a favore/contro gli intestatari (ipoteche, vincoli, usufrutti, ecc.).

Il mappale, che è una suddivisione del foglio di mappa, può essere accorpato (raramente) o frazionato in ulteriori parti "sub", cosa che avviene spesso (nel catasto terreni, per successione, oppure nel N.c.e.u., dove un condominio eretto su un mappale fa assumere un numero "sub" per ogni alloggio, box, pertinenza, come avviene in Liguria per cantine e soffitte che vengono censite separatamente).

Di conseguenza è necessaria una notevole capacità, prima per predisporre l'elenco di tutti i documenti che dovranno essere prodotti, poi per un approfondito esame.

Al riguardo, a puro titolo di curiosità vale il seguente episodio: negli anni '60 del secolo scorso venne presentata al Credito Fondiario una domanda di mutuo al solo scopo, si è scoperto dopo, di sapere se vi era una soluzione per risolvere un problema nato dalla successione di una persona molto nota a Torino e nella Curia, la quale aveva, per testamento, lasciato quali eredi i nipoti nati e nascituri, figli dei fratelli e delle sorelle; il problema era costituito dal fatto che una sorella era suora, ma in età potenzialmente fertile.

Fino a dopo il secondo dopoguerra la procedura è stata, sostanzialmente, la stessa: l'istruttore incaricato, su carta uso bollo, riportava manualmente in ordine progressivo di data tutti i documenti prodotti apportando, per ciascuno di essi, le necessarie annotazioni anche se la richiesta di finanziamento era di modesto importo, come quella presentata nel 1947 da Galli Ernesta<sup>1</sup>, già richiamata nel Capitolo 9. Solo nel 1958 fu applicata una procedura semplificata adottata, di volta in volta, per pratiche di importo limitato per le quali vi erano problemi nella presentazione di documenti.

Dell'importanza dell'istruttoria legale era ben consapevole l'Istituto che già nel Consiglio del 18 giugno 1926<sup>2</sup> discuteva sulla relazione presentata dalla Sotto Commissione per il Credito Fondiario. Tra i vari argomenti, si occupava anche dell'istruttoria precisando che l'Istituto non aveva mai percepito

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Mutui fondiari 5%*, 6768.

<sup>2</sup> ASSP, II, CF, *Verballi del CdA*, 6353.

quote indipendentemente dall'onere derivato, ma che sarebbe stato opportuno prendere in considerazione la possibilità, alla stregua di quanto avvenuto presso la Ca.Ri.Plo. Il problema era costituito da una serie di consulenti, capaci e non, pagati dai mutuatari per supportare e, anche, intralciare il lavoro; la domanda posta era se questo potesse essere utile alla soluzione. La commissione ha anche valutato se formare un albo di professionisti – avvocati e notai – con i quali avere un rapporto maggiormente professionale (nel tempo, seppure in modo informale, quello dei notai venne formato). Prosegue dicendo che l'Ufficio Legale del Credito Fondiario non è “esuberante” come personale addetto – cinque elementi compreso il Capo – per un lavoro che “si decompone in molte diversissime e svariate incombenze” che richiedono grande attenzione, pratica e zelo, ma non ritiene, per il momento, necessaria l'assunzione di un altro impiegato di concetto; al massimo, si limita a raccomandare che le pratiche siano “tenute in opportuna evidenza con un certo ordine logico e possibilmente cronologico” per assicurare il più spedito adempimento: il Dirigente dovrà vigilare, controllare ed esercitare un'azione stimolatrice. Dovrà inoltre, detto Dirigente, riservare a sé i contatti con il pubblico in orario prestabilito.

Tornando alla procedura, la vera svolta avvenne con il C.D.A. del 1° ottobre 1958<sup>3</sup> che approvò la “Procedura speciale” inizialmente limitata ai mutui di un importo massimo di Lire 5 milioni. Approvata dalla Banca di Italia e copiata poi da tutto il sistema bancario, consisteva nel sostituire l'intera istruttoria ventennale sulla provenienza con una semplice dichiarazione notarile attestante la libertà dell'immobile dato in garanzia; inoltre, la pratica era assistita da una polizza assicurativa il cui premio dello 0,50% “una tantum” era a carico dell'Istituto che lo versava su un fondo il cui montante doveva garantire la Banca stessa da eventuali future insolvenze, fondo che non è mai stato utilizzato. Questa procedura accelerava enormemente i tempi delle pratiche di mutuo e fu una delle cause del grande successo che caratterizzò la “Procedura Risparmio Casa”, della quale parleremo nel capitolo dedicato ai mutui. Considerati gli ottimi risultati raggiunti, il C.D.A. del 29 settembre 1966<sup>4</sup> deliberò l'estensione della procedura speciale a tutti i mutui fino a Lire 10 milioni riducendo la “una tantum” allo 0,48% e il 27 aprile 1967<sup>5</sup> aumentò l'importo a Lire 12 milioni. Quello, poi, del 26 novembre 1970<sup>6</sup>, lo estese a Lire 20 milioni, mentre il 29 marzo 1973<sup>7</sup> il limite venne portato a Lire 50 milioni precisando anche che il fondo rischi ammontava a Lire 680 milioni senza che alcun prelievo fosse stato effettuato fino a quel momento.

Nascevano anche problemi che andavano risolti come quello sollevato dal Conservatore dei RR.II. di Genova (C.D.A. 23 aprile 1970<sup>8</sup>) il quale richiedeva che, per ogni mutuo frazionato, venisse prodotta la relativa documentazione per estratto notarile in quanto, secondo lui, l'ipoteca con la ripartizione avrebbe subito una diminuzione del valore. Dopo lunghe, faticose e, se vogliamo, inutili trattative, venne raggiunto un compromesso con un atto – preconcordato – dove il Consiglio riconosceva che la ripartizione dei mutui e il conseguente frazionamento dell'ipoteca sono operazioni di normale esecu-

<sup>3</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino 1946-2006*, pag. 90.

<sup>4</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1386.

<sup>5</sup> Ibid. 1387.

<sup>6</sup> Ibid. 1389.

<sup>7</sup> Ibid. 1391.

<sup>8</sup> Ibid. 1389.

zione in base allo Statuto vigente. Vi erano anche informative che bisognavano della giusta attenzione come quella derivante dalla Legge n. 151/1975 sulla riforma del diritto di famiglia specie per la parte dove prevede che i beni acquistati da un coniuge dopo il matrimonio si presumono in comunione; al riguardo vennero emanate le norme compartimentali.

Per non annoiare con l'elencazione dei vari passaggi intermedi, saltiamo al 19 novembre 1984 quando il C.D.A.<sup>9</sup> deliberò l'aumento della procedura speciale da Lire 300 a 500 milioni, quella normale oltre i 500 milioni ma con facoltà disgiunta del Capo Servizio e del Capo del Reparto Legale del Credito Fondiario di elevare detto importo fino a 1 miliardo; oltre quella cifra, la facoltà era attribuita al Direttore Generale. Inoltre, stabilì l'autonomia istruttoria (cioè, diretta senza revisione) con limiti diversi alle sedi di 1<sup>a</sup> categoria, sedi di 2<sup>a</sup> e succursali di Savona, Imperia, Aosta e Vicenza nonché alle delegazioni di Catania e Pescara; il Capo Servizio Credito Fondiario aveva inoltre la facoltà di concedere autonomie istruttorie fino a Lire 2 miliardi in base alla preparazione e al grado degli addetti. Qualche tempo dopo, il 9 febbraio 1987<sup>10</sup>, dette facoltà vennero praticamente raddoppiate e il limite massimo di autonomia istruttoria elevato da 5 a 8 miliardi.

Il C.D.A. del 27 maggio 1988<sup>11</sup>, al fine di uniformare le varie facoltà operative, creò la figura dell'“istruttore legale” inquadrato come personale con mansioni legali alla quale verranno attribuite le singole competenze in base non solo al grado ricoperto (Funzionari – da 2.000 a 8.000 milioni, Quadri – da 1.500 a 2.000, Impiegati – fino a 1.500), ma tenendo anche conto della preparazione e professionalità di ogni singolo addetto. Queste competenze saranno accordate dal Capo della Sezione su proposta dell'Area e con preventivo assenso del Servizio Personale per le problematiche di inquadramento. Da questa impostazione vengono escluse le procedure speciali fino a Lire 1.000 milioni dove non cambia la competenza in essere.

Il successivo 5 settembre<sup>12</sup> deliberò l'aumento da Lire 150 a 200 milioni della “procedura legale semplificata” per finanziamenti della Sezione utilizzate, prevalentemente, dal personale amministrativo delle filiali.

Chiude questa rassegna la “Modalità di perfezionamento delle operazioni fondiari ed ipotecarie” di cui al C.D.A. del 22 novembre 1991<sup>13</sup> dove, visti i notevoli ritardi che registrano diverse Conservatorie dei RR.II. che determinano grossi problemi nell'erogazione dei finanziamenti ipotecari, autorizza a dare corso alle erogazioni, previa acquisizione: della ricevuta della Conservatoria attestante la presentazione della nota ipotecaria, copia della nota certificata dal notaio conforme a quella presentata per l'iscrizione e della relazione notarile attestante non solo la presentazione, ma anche della visura accertante l'inesistenza di formalità pregiudizievoli.

---

<sup>9</sup> Ibid. 1410.

<sup>10</sup> Ibid. 1416.

<sup>11</sup> Ibid. 1420.

<sup>12</sup> Ibid. 1420.

<sup>13</sup> Ibid. 1429.

### I CONTRATTI

Completata l'istruttoria legale si può procedere alla stipula del “contratto condizionato” o preliminare al quale farà poi seguito il “contratto definitivo” o atto di erogazione e quietanza a saldo, secondo le definizioni usate nel corso degli anni.

Fin dal 1869 la banca cercò di famigliarizzare l'operazione di mutuo attraverso la pubblicazione di un fascicolo: *Istituto di Credito Fondiario dell'Opera Pia di San Paolo*, stampato dalla Tipografia Ansaldo nel 1869<sup>1</sup>, riportante le bozze degli atti relativi ai mutui. Infatti, dopo quella relativa alla domanda di mutuo, troviamo tre tipi di contratto condizionato e altrettante di definitivo, che andremo ad esaminare.

Prima però, e per pura curiosità, si evidenzia che allora i contratti cominciavano con la dicitura “L'anno del Signore [...] in Torino, nella sala delle Adunanze dell'Istituto di Credito Fondiario dell'Opera Pia di San Paolo” perché tutti i contratti venivano stipulati a Torino, nella sala consigliare di via Monte di Pietà, a firma del Presidente (o di un Consigliere delegato come il Nobile Cavalier Uff. Dottor Alfonso dei Marchesi Ferrero di Ventimiglia fu Marchese Carlo<sup>2</sup>) assistito dal Capo del Servizio Legale (o suo delegato); negli anni antecedenti la seconda guerra mondiale, fermi gli intervenuti, la dicitura era “In nome di Sua Maestà Vittorio Emanuele III – Per Grazia di Dio e per Volontà della Nazione – Re d' Italia – Imperatore d'Etiopia”; oggi, semplicemente, Repubblica Italiana, con l'intervento di un dipendente dotato di idonea procura quando lo stipulante non è, addirittura, un'altra banca delegata in base ad una apposita convenzione. In ogni caso, i contratti stipulati, e quanto ad essi connesso, erano soggetti a controlli periodici effettuati dal Capo dell'Ufficio Legale dell'Ispettorato degli Istituti di Credito Fondiario<sup>3</sup> e, in tempi più recenti, dalla Bankit.

Tornando a prima, si è detto dei tre tipi di bozza e come loro spiegazione, troviamo in calce alla pubblicazione una Tabella “dei modi coi quali può l'Istituto avere la prima ipoteca” riportante tre modi di uso delle bozze:

- I – Quando col mutuo non si paga alcun debito iscritto;
- II – Quando col mutuo si pagano tutti i debiti iscritti;
- III – Quando col mutuo si pagano alcuni debiti iscritti.

È molto chiaro ed è a dimostrazione che nei primi tempi di attività i mutui venivano richiesti per creare nuova liquidità o per estinguere precedenti operazioni maggiormente onerose. Ma vediamo come: mentre nel Modulo I non viene fatto alcun riferimento sulla somma eroganda, all'articolo 16 del modulo II viene detto “il signor dichiara di volere pagare, mediante questo mutuo i debiti gravitanti sugli stabili, come sopra costituiti in ipoteca. Tali debiti ammontano” e “per conseguenza

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Manualistica e normativa*, 9352.

<sup>2</sup> Contratti del 1938 e 1939.

<sup>3</sup> ASSP, II, CF, *Verbali*, 6340-6350.

L'Istituto tratterrà presso di sé la somma necessaria a dimettere i creditori di cui sopra” mentre nel III, articolo 8, viene detto che il mutuo è preso allo scopo di soddisfare i debiti citati appresso e, aggiunge che l'Istituto si trattiene “l'intera” somma per pagare i creditori di cui sopra.

Nei corrispondenti moduli relativi al contratto definitivo, tutti stringati (massimo 6 articoli), nel IV il mutuatario dichiara di aver ricevuto la somma mutuata in un certo numero di cartelle fondiarie alla pari di Lire 500 ciascuna; nel V, dopo una frase simile alla precedente, viene aggiunto “Allo scopo però di dimettere i creditori sopra enunciati, l'Istituto si trattiene in deposito l'importo di lire in n., di Cartelle fondiarie”, mentre nel VI si trattiene tutto l'importo.

Venendo ai tempi attuali, vediamo prima il contenuto del condizionato che è un contratto nel quale le parti si impegnano: la Banca a concedere il prestito, a determinate condizioni, se e quando il mutuatario avrà provveduto ad iscrivere l'ipoteca (salvo eccezioni di primo grado), a produrre la relativa documentazione, ad assicurare l'immobile ad ultimare i lavori, se non compiuti. Contiene inoltre le caratteristiche che regoleranno la vita del mutuo nonché le condizioni generali, moduli standard portanti annotazioni normalmente costanti nel tempo. Stipulato questo davanti ad un notaio, scelto e pagato dal mutuatario, la pratica ritorna dall'istruttore, il quale provvede all'esame della nuova documentazione prodotta e prepara l'ammissione al definitivo predisponendo la bozza di un successivo contratto, che il notaio incaricato si scarica direttamente a terminale, nel quale verrà erogata la somma soggetta a mutuo con l'indicazione delle relative condizioni.

In origine era tutto molto facile: la Banca consegnava cartelle per un importo nominale uguale a quello del mutuo, che venivano doverosamente elencate in atto, al mutuatario il quale andava poi in cassa, le vendeva al prezzo “tel quel” (corso di borsa in quel momento più rateo interessi maturato dal 1° aprile o 1° ottobre precedente) e utilizzava il controvalore come meglio credeva, cominciando a pagare le rate dal 1° gennaio o 1° luglio immediatamente successivi alla stipulazione. Oggi, nell'atto di erogazione e quietanza (questa è l'attuale denominazione) la parte mutuataria dichiara di ricevere dalla Banca la somma del mutuo mediante accredito sul proprio conto corrente aperto presso una filiale dell'Istituto.

Nel frattempo sono, evidentemente, intervenute molte varianti: il mutuo edilizio prevede e prevedeva l'erogazione in contanti dove le cartelle venivano emesse a parte anche a copertura dello scarto tra il nominale e la quotazione di borsa mentre le obbligazioni, come vedremo in altro capitolo, vengono emesse a monte quale forma di provvista di un insieme di operazioni; in altri casi, come per l'acquisto di un alloggio, questo è contemporaneo ad un unico contratto che mette a disposizione anche la somma necessaria per chiudere l'operazione.

Comunque, anche i contratti sono stati soggetti alle condizioni del momento e, allora, il C.D.A. del 20 settembre 1968<sup>4</sup> stabilisce un plafond mensile di contratti definitivi tale da limitare la concessione di mutui fra i 75 e gli 80 miliardi per il 1968. In un successivo consiglio del 20 dicembre<sup>5</sup> detto plafond viene fissato in 7 miliardi mensili. Perdurando la situazione critica, il C.D.A. del 22

---

<sup>4</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1388.

<sup>5</sup> *Ibid.* 1388.

dicembre 1969<sup>6</sup> limita la stipulazione dei definitivi alle operazioni inferiori ai 10 milioni, specialmente se già prefinanziate.

In un altro clima operativo, il C.D.A. del 28 aprile 1977<sup>7</sup> segnala che la Bankit ha autorizzato la possibilità di concedere deleghe a terzi per la stipula dei contratti di mutuo e per le quali sono già state predisposte le opportune modifiche statutarie.

Poco sopra abbiamo accennato alle condizioni generali dei mutui, per cui, in chiusura del capitolo, segnaliamo che il Direttore Generale, nella seduta del 20 gennaio 1987<sup>8</sup>, illustra al Consiglio il nuovo testo che tiene conto delle mutate caratteristiche delle operazioni nonché dell'evoluzione giurisprudenziale e l'eliminazione di clausole pleonastiche, ripetitive e superate.

---

<sup>6</sup> Ibid. 1389.

<sup>7</sup> Ibid. 1397.

<sup>8</sup> Ibid. 1416.

## Capitolo 15

### I MUTUI

Erogato il finanziamento, questo entra subito in ammortamento e le rate si cominciano a pagare dal 1° gennaio oppure 1° luglio immediatamente successivi la data del contratto definitivo.

Evidentemente, ciascun mutuo segue la sua strada stabilita dalle condizioni che lo regolano (durata, tasso, ecc.) nascenti dalle motivazioni che lo hanno originato come i modi di erogazione: in cartelle, in contanti, in lire o in valuta; per le garanzie: beni fondiari, rurali o edilizi con lavori ultimati o con trattata di una parte dell'importo; per le tipologie: con contributi statali quali concorso nel pagamento degli interessi o con garanzie di terzi per contenere la rischiosità dell'operazione.

Tra i modi di erogazione è necessario tenere presente che fin quando il mutuo era in cartelle queste venivano negoziate al prezzo di borsa valido in quel momento per cui il mutuatario non incassava 100, ma una somma inferiore (il così detto "scarto cartelle") che, da una parte, limitava la somma incassata e, dall'altra, era un aumento del costo del mutuo in quanto lo scarto andava ripartito sulle semestralità. Per ovviare a questo inconveniente si provvide inizialmente per i mutui edilizi di emettere cartelle per un importo superiore a quello nominale del mutuo in modo che il loro controvalore portasse ad un totale di cento: ad esempio, il C.D.A. 27 maggio 1975<sup>1</sup> stabiliva che la stipulazione dei mutui edilizi al 9% fosse subordinata ad un prezzo di realizzo pari ad 85 con conseguente emissione di cartelle per 118 Lire ogni 100 di capitale; in un secondo momento, la Bankit autorizzò il mutuo in "contanti" con successiva emissione di cartelle, ribaltando il concetto che queste andassero emesse prima per costituire la provvista dei finanziamenti, come è poi divenuto consueto per le obbligazioni.

Tornando alle trattenute in sede di contratto, queste potevano essere di due tipi per altrettanti diversi motivi. Il primo riguardava problemi nascenti dall'istruttoria legale (come la mancanza o l'insufficienza di documentazione) per cui una parte del controvalore delle cartelle veniva convertita in uno o più "buoni di cassa" (staccati da un fascicolo formato dalla matrice e dal buono stesso e tenuto in cassaforte alla stregua di una obbligazione) cioè in titoli al portatore, in lire e infruttiferi per legge, riportanti la descrizione dettagliata del motivo della trattenuta; presentati con la documentazione richiesta, l'ufficio legale provvedeva a redigere il nulla-osta sul retro degli stessi per il loro pagamento al possessore dei titoli stessi. Il secondo motivo riguardava i mutui edilizi<sup>2</sup> e, di norma, lo stato avanzamento lavori: poiché la legge prevedeva che se questi non venivano ultimati l'Istituto doveva provvedere alla bisogna e, quindi, tratteneva quanto necessario per la loro finizione (anche per ulteriore garanzia per i possessori delle cartelle); la somma veniva investita in cartelle/obbligazioni della serie del mutuo (in modo che il loro reddito fosse uguale al tasso pagato) e svincolata dopo uno o più sopralluoghi per accertare l'ultimazione dei lavori. Al riguardo, il C.D.A. del 9 febbraio 1987<sup>3</sup> si occupava

---

<sup>1</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del Cda*, 1394.

<sup>2</sup> Anche se l'art. 4 della Legge 7 giugno 1928 (quando non esistevano ancora i mutui edilizi) prevedeva la possibilità di trattenere tante cartelle pari all'importo dei lavori da fare.

<sup>3</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del Cda*, 1416.

dettagliatamente dell'argomento e, partendo da una prassi ormai consolidata che considera ultimato l'immobile le cui opere mancanti non sono di pregiudizio alla funzionalità del cespite, stabilisce di considerare ultimati gli immobili quando i lavori mancanti non eccedono il 5% del costo con un massimo di 50 milioni se non pregiudizievoli per la garanzia prestata; ferma restando la percentuale della trattenuta, gli organi di sede centrale potranno superare il limite di 50 milioni per operazioni di notevole entità con imprese di sicura affidabilità.

Altra tipologia era costituita dai mutui frazionati. Quando l'edilizia ha cominciato ad espandersi e i condomini a crescere "come funghi", è nata la necessità che i mutui edilizi gravanti su queste costruzioni (mutui richiesti dai costruttori non solo per finanziarsi nella costruzione, ma anche per agevolare le successive vendite) potessero essere ripartiti in "lotti" ciascuno dei quali corrispondenti ad una unità immobiliare (alloggio, box auto, negozio, magazzino). A determinarne l'importo provvedeva il perito in sede di perizia (o successivamente) ripartendo il valore cauzionale attribuito a tutto il complesso edilizio in proporzione sui singoli lotti, che il reparto tecnico del Credito Fondiario completava ripartendo anche l'importo del mutuo deliberato. Quando il notaio incaricato di redigere l'atto di compravendita rilevava l'esistenza di un mutuo provvedeva, a mezzo ufficiale giudiziario, a notificare una copia dell'atto al Credito Fondiario ai sensi dell'art. 20 del T.U. sull'edilizia economica e popolare. Un apposito Ufficio (detto stacchi quota e/o trapassi) esaminava l'atto e provvedeva a separare il singolo lotto dal mutuo principale intestando una "partita contabile" al nome dell'acquirente.

Anche i periodi storici hanno avuto la loro importanza: se tra il 1867 e il 1871 l'Istituto ha avuto oltre 17 milioni di erogazioni, se nel 1935 ha avuto un utile di Lire 3.527.736,58<sup>4</sup>, se nel 1944 ha contratto 7 mutui per Lire 2.620.000 e 8 mutui per Lire 12.295.000 nel 1945<sup>5</sup> che sono poi stati 1.108 per 31.118.350.000 nel 1974, importo che è diventato di 2.983 miliardi nel 1990, ci sarà ben stato qualcosa che li ha caratterizzati e differenziati.

Ed è una di queste differenti tipologie che tratteremo ora parlando del "Risparmio casa".

Nel corso del 1961 la Direzione Generale del San Paolo aveva indetto un "Concorso di studi bancari" rivolto al Personale dell'Istituto<sup>6</sup> dal quale nacque l'idea di un mutuo fondiario destinato all'acquisto della prima casa denominato appunto "Formula Risparmio Casa" che, abbinato alla procedura speciale ebbe un grande successo su tutto il territorio nazionale con un notevole ritorno in termini di immagine. Si trattava di un libretto di risparmio vincolato a 12 mesi al tasso del 3,75% che, quando il suo saldo entro due anni dalla sua apertura raggiungeva il 50% del prezzo dell'immobile che si voleva acquistare, il titolare, o un suo familiare, poteva richiedere un mutuo di importo massimo di Lire 5 milioni per una durata di 25 o 30 anni. Se il richiedente aveva tra i 16 e i 60 anni di età, il libretto poteva essere abbinato al "Risparmio Assicurazione" una convenzione con la Reale Mutua di Assicurazioni di Torino in base alla quale, in caso di premorienza del titolare, la somma depositata veniva rad-

<sup>4</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino*, pag. 65.

<sup>5</sup> ASSP, II, *ISPT - FC, Bilanci*, 3018.

<sup>6</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino*, pag. 103.

doppiata<sup>7</sup>. A copertura dell'operazione di mutuo, in sede di erogazione, l'Istituto versava "una tantum" dello 0,50% (inizialmente, poi dello 0,48%) dell'importo del mutuo, somma che finiva in un fondo rischi nato appositamente per garantire queste operazioni, fondo mai utilizzato a dimostrazione della bontà della procedura. A metà del 1966 il Risparmio Casa venne rilanciato con alcune novità<sup>8</sup> quali la riduzione ad un anno dall'accensione del libretto per la presentazione della domanda di mutuo con una giacenza media del deposito fissata in 6 mesi. Il 27 aprile 1967, il C.D.A.<sup>9</sup> deliberò che il saldo del libretto potesse rappresentare solo il 25% del prezzo d'acquisto per consentire che il mutuo, a sua volta, potesse rappresentare il 75% del tutto.

Tra le altre tipologie, possiamo ricordare che dal 1991 la durata minima dei mutui è ridotta da 10 a 5 anni e quella delle anticipazioni a 18 mesi; e, prima ancora, la Legge 5 agosto 1978, n. 457<sup>10</sup> che agli articoli 14 e 15 parla di mutui con tassi fissi o variabili, indicizzati con obbligazioni indicizzate e ipoteca variabile. Al riguardo, il Consiglio del 31 marzo 1980<sup>11</sup> riferiva di una riunione presso il Ministero del Bilancio con banche ed enti assicurativi, dove il Ministro Andreatta invitava ad adoperarsi affinché i mutui fossero indicizzati almeno al 50% e in quella sede le compagnie di assicurazioni che si dichiaravano disponibili ad acquistare obbligazioni indicizzate per 400 miliardi di lire. Nel frattempo, il San Paolo aveva già emesso una tranche di 20 miliardi indicizzata per il 75%.

---

<sup>7</sup> Una procedura simile sotto il nome di "Tetto protetto" è poi stata ripresa ad ottobre 1985 per la clientela e a luglio 1986 per il personale dell'Istituto per il pagamento degli interessi del mutuo in caso di premorienza del mutuatario.

<sup>8</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino*, pag. 146.

<sup>9</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del Cda*, 1387.

<sup>10</sup> G.U. n. 231, 19 agosto 1978.

<sup>11</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del Cda*, 1401.

### PROVVISTA 1. LE CARTELLE

La cartella nasce nel 1866 con il Credito Fondiario e verrà emessa fino al 31 dicembre 1975 (fino al 31 gennaio 1976 per i mutui con condizionato già stipulato) e per oltre un secolo ha rappresentato “croce e delizia” di intere generazioni di risparmiatori.

Parliamo di un titolo di credito normalmente al portatore (vedremo più avanti le variabili) emesso in “serie aperta”<sup>1</sup> il cui ammontare cresce giornalmente attraverso le emissioni derivanti dai nuovi contratti e diminuisce a seguito dei rimborsi anticipati dei mutui e per le quote di ammortamento maturate. Vedremo in un capitolo apposito come avviene questa procedura.

Viene trattata alla Borsa Valori al prezzo “tel quel” che rappresenta la somma tra la quotazione del titolo in quel momento e il rateo interessi maturato dal 1° aprile o 1° ottobre immediatamente precedente la sua contrattazione.

Fino a quando è stata stampata in forma cartacea, si presenta come un fascicolo composto di 50 pagine ciascuna delle quali era divisa in tre parti: la matrice, la cartella vera e propria e il “manto cedole”. La matrice, alta e stretta, riportava il numero della cartella, il taglio (500 o suo multiplo), l’interesse (dal 3,0% in poi, come vedremo), gli estremi del mutuo per il quale veniva emessa e riportava le stesse firme apposte sulla cartella. La cartella, cioè il titolo vero e proprio, in carta filigranata, conteneva il numero della cartella, il taglio, il suo valore nominale, la data di emissione nonché tre firme: di un amministratore dell’Istituto, di un funzionario delegato del Credito Fondiario e, per ultimo e al momento della sua emissione, dal capo cassiere. Il manto cedole viaggiava attaccato al titolo ed era composto da 20 cedole semestrali, ciascuna riportante in sintesi gli estremi della cartella; trascorsi 10 anni, se non era ancora stata estratta, il manto ormai esaurito veniva sostituito con uno nuovo.

La normativa regolamentava la cartella stabilendo che, unitamente al fondo di dotazione (che corrisponde al capitale sociale dell’Istituzione), rappresentava la “provvista” cioè quel capitale necessario per finanziare il mutuo fondiario, un prestito ipotecario di lunga durata (da 10 a 50 anni) rimborsabile attraverso semestralità costanti, ciascuna formata da: interessi decrescenti, ammortamento crescente nella stessa misura in cui diminuiscono i primi e dal diritto di commissione costante (così detto metodo “francese”).

Quando l’emissione delle cartelle, al valore nominale, era contestuale alla stipulazione del contratto di mutuo (fino ad un certo periodo il loro numero e taglio veniva riportato dal notaio nell’atto stesso), era necessario che venissero immediatamente negoziate al prezzo di borsa in quel momento con consegna, da una parte, al mutuatario della somma corrispondente al loro controvalore e, dall’altra, delle cartelle al cassiere per essere rivendute ai risparmiatori che ne facevano richiesta.

---

<sup>1</sup> Le “serie chiuse” sono emissioni obbligazionarie di importo contenuto e definito con durata limitata nel tempo.

Ancora qualche considerazione sulle cartelle:

- risale al 4 settembre 1867 la prima richiesta fatta alla Borsa Valori di Torino di iscrizione e compravendita cartelle fondiarie<sup>2</sup>;
- potevano essere al portatore, nominative (particolarmente usate per vincoli dotali – allora consueti – o intestate a minori) o nominative con cedole al portatore;
- in qualsiasi momento potevano essere “tramutate” da un tipo all’altro dietro richiesta scritta. A titolo di esempio può essere citato il caso in cui venne richiesto il tramutamento al portatore di cartelle in capo ad una certa Teresa Riccardi a causa di separazione legale per colpa di entrambi i coniugi, richiesta fatta dal marito e pertanto non accolta, in quanto priva di autorizzazione del Tribunale (C.D.A. 5 novembre 1884<sup>3</sup>);
- potevano essere raggruppate, per importi multipli, in certificati rappresentativi;
- se nominative la gestione da parte del San Paolo era gratuita; se al portatore soggette a provvigione modesta ma sufficiente, in prossimità delle scadenze, a creare lunghe code di risparmiatori che, muniti di forbici, si recavano alle cassette di sicurezza per tagliare le cedole e, con queste, andare poi a fare la coda allo sportello per il loro pagamento;
- potevano essere in lire, in valuta o in oro (fino al 1905) e in questi due ultimi casi il titolo era bilingue – italiano e francese – e le cedole davanti in lire e sul retro in francese (forse per questione di spazio);
- il tasso iniziale era del 3% netto che la Legge 17 luglio 1890, n. 6955 portava 3,50%, con la richiesta di predisporre anche piani d’ammortamento al 3,75%, in previsione di una possibile riduzione dei diritti di commissione dallo 0,25 allo 0,20% per i mutui inferiori a Lire 10 milioni; poi la Legge istitutiva n. 592/1905 dava la facoltà di emettere cartelle al 3 – 3,25 – 3,75%; seguirono altre variazioni che vedremo a tempo debito.

Anche per quanto riguarda le cartelle gli inizi non sono stati facili sul come interpretare le norme, come nel caso della ricchezza mobile che, secondo l’Intendenza di Finanza, doveva colpire gli interessi delle cartelle per l’8% da destinare all’Erario e del 4% a Provincia e Comune: il Ministero delle Finanze, coinvolto nel marzo del 1868, dava ragione agli Istituti per, poi, rimangiarsi tutto a maggio del 1870 dicendo che il problema sarebbe stato sottoposto al Parlamento<sup>4</sup>. Altri problemi potevano essere di poco conto, come l’assunzione di un impiegato per numerare le cartelle nel C.D.A. 3 giugno 1870<sup>5</sup> (evidentemente era una operazione manuale).

Altri problemi erano di maggior importanza come quello affrontato nel C.D.A. del 22 luglio 1870<sup>6</sup> riguardante la difficoltà per il collocamento delle cartelle (argomento che ci troveremo ad evidenziare con periodicità). Sul problema nasce una riflessione: poiché il nostro collocamento avviene solo a To-

---

<sup>2</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 6304.

<sup>3</sup> *Ibid.* 6305.

<sup>4</sup> *Ibid.* 6305.

<sup>5</sup> *Ibid.* 6305.

<sup>6</sup> *Ibid.* 6305.

rino ed è difficile farlo in Italia, perché non proviamo in Gran Bretagna dove abbondano i capitali che cercano un impiego con rischio limitato? Sarebbe quindi opportuno che un rappresentante dell'Istituto andasse a Londra per contattare personaggi influenti con i quali avviare le trattative. Gustavo Ponza di San Martino, che deve andare a Parigi per motivi personali, si offre di proseguire fino a Londra senza aggravio di spese in quanto rinunciarebbe alle diarie, salvo il rimborso delle spese se l'esito sarà positivo (del quale possiamo dubitare in mancanza di successivi riscontri).

Qualche anno dopo, nel 1903, emergono altri problemi: nel Consiglio del 13 marzo<sup>7</sup> viene discussa la richiesta del Ministero competente di convertire, con riduzione degli interessi, i mutui sui beni rustici specialmente nel Sud Italia, perché troppo onerosi (evidentemente, è sempre stato un problema irrisolto e irrisolvibile). Nel successivo dibattito viene detto che gli interessi sono subordinati al mercato per cui, per rendere le cartelle appetibili, sarebbe necessaria una minore quotazione con un alto scarto cartelle. A seguito di ciò, il successivo Consiglio del 24 aprile<sup>8</sup> propone due esempi per renderle gradite al mercato: emissione al 3,50% ad un prezzo di 460/465 (scarto 40/35) oppure al 3,75% a 490/494 e, in entrambi i casi, il costo di un mutuo sarebbe troppo elevato e non conveniente. D'altronde con l'emissione a serie aperta il problema dal tasso d'interesse è sempre stato all'ordine del giorno fino a quando sono state emesse le cartelle: per esempio, nel 1910, il Consiglio del 5 agosto<sup>9</sup> deliberava il cambio delle cartelle al 4,50 e 5% lordo con altre al 3,75% netto mentre una relazione in data 1° aprile 1926 della Commissione Studi del San Paolo parlava del possibile aumento dei tassi al 6% (poi non avvenuto) con il diritto di commissione elevato allo 0,70% (avvenuto).

Nel C.D.A. del 6 agosto 1936<sup>10</sup> sono emerse alcune considerazioni interessanti. La prima di queste riguarda le cartelle al 3,50% che sono state emesse dal 1908 al 1923, poi sospese fino al 1933, per la troppo bassa quotazione, e, poi, riprese dal 1933 e oggi sono quotate 400; la seconda riguarda l'opportunità di emettere o meno cartelle al 5% oppure al 4% come fanno altri Istituti e le nostre previsioni di mercato per i prossimi 20 anni danno il 5% come migliore soluzione perché un mutuo a quel tasso con quotazione a 500 dà un costo del 6,88%, uno al 4% con quotazione a 420 un costo del 7,30% e un altro al 3,50% a 385 ha un costo del 7,51%; non è dato a sapere le modalità del conteggio ma appare evidente che in quel momento non convengono mutui e, quindi, cartelle al 3,50%. A conferma di quanto sopra, il Bilancio al 31 dicembre 1940<sup>11</sup> indicava quale era stato il prezzo medio delle cartelle: 4% = 396 e 5% = 432.

Tornando al 1907, il Credito Fondiario si occupò anche della pubblicità per il suo prodotto attraverso una pubblicazione dal titolo: "Istruzioni regolamentari per il Servizio delle Cartelle dell'Istituto di Credito Fondiario delle Opere Pie di San Paolo"<sup>12</sup> che spiegava tutto quanto era necessario sapere sulle cartelle. In sette articoli diceva cosa emetteva il Credito Fondiario (art. I), come venivano emesse le

<sup>7</sup> Ibid. 6330.

<sup>8</sup> Ibid. 6330.

<sup>9</sup> Ibid. 6337.

<sup>10</sup> Ibid. 6363.

<sup>11</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 3017.

<sup>12</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Regolamenti*, 6302.

cartelle (art. II), i tramutamenti (art. III), cosa questi rappresentavano e il loro scopo (art. IV), le successioni (artt. V e VI) e il VII che precisava che le presenti norme “si applicano anche alle cartelle fruttanti l'interesse del 5 e 4,50% lordo che sono tuttora in circolazione”<sup>13</sup>. Una specie di inserto forniva nozioni dettagliate sulle cartelle emesse al 3,50% in base al T.U. n. 646/1905 e, in copertina, recitava che le cartelle in circolazione al 31 dicembre 1906 avevano un valore nominale di Lire 42.359,500 con una garanzia “Guarentigia” ipotecaria di Lire 140.409.024, con un fondo di garanzia di Lire 1.500.000 e uno di riserva ammontante a Lire 3.086.258, 15.

Oltre che pubblicizzarlo, si cercava in ogni modo di venderlo questo prodotto e, allora, il C.D.A. del 18 giugno 1926<sup>14</sup> suggeriva l'ipotesi di riconoscere una commissione per il loro collocamento specie in provincia concessa agli Agenti i quali, attualmente, la percepiscono solo sulle pratiche di mutuo.

La mole della documentazione archivistica ci impone dei salti temporali consistenti e, allora, andiamo a dare una occhiata al commento del Bilancio 1948 da cui si evince che il collocamento delle cartelle è stato favorito da una domanda sempre superiore all'offerta dovuta sia alle cause d'ordine generale post belliche sia alla cessazione di ogni loro gravame fiscale.

E poi è incominciato il “boom” dovuto non solo al mercato ma, anche, alla possibilità data alle Aziende di Credito di utilizzarle per la costituzione delle riserve obbligatorie: il bilancio al 31 dicembre 1965 evidenzia che verranno emesse cartelle su contratti condizionati per circa otto miliardi, avvalendosi di una legge emanata a febbraio che concedeva questa facoltà nei limiti del fondo di dotazione e delle riserve. Ma non è bastato e, a dicembre del 1966, ne sono state sospese le vendite per mancanza di disponibilità accettando prenotazioni per l'anno successivo (Consiglio del 27 febbraio 1967<sup>15</sup>) e, ancora, il C.D.A. del 22 dicembre 1971<sup>16</sup> deliberava l'emissione di 30 miliardi di cartelle a fronte degli scarti cartelle e ulteriori 12,5 miliardi con il C.D.A. del 28 marzo 1972<sup>17</sup>. Non solo, il Consiglio del 23 giugno<sup>18</sup> per frenare l'elevata richiesta di cartelle, ripristina una commissione di vendita dello 0,20% e un aumento della quotazione di borsa a 96,80, fissando il prezzo di vendita a 96,70 e quello di riacquisto a 96,50.

Ma i tempi cambiano nel giro di poco tempo e il Presidente informa il Consiglio su un suo colloquio avuto con il Ministro del Tesoro, Colombo, e il Governatore della Banca d'Italia, Carli, dove è stata esclusa la possibilità che l'Istituto di emissione possa concedere anticipazioni su cartelle fondiarie<sup>19</sup>. Di conseguenza il Consiglio del 20 dicembre 1968<sup>20</sup> assume importanti decisioni, in parte già anticipate dal Comitato Esecutivo:

---

<sup>13</sup> Inizialmente le cartelle erano sottoposte all'imposta di ricchezza mobile.

<sup>14</sup> ASSP, IV, *IBSP, Credito Fondiario*, 6353.

<sup>15</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Verbali del Cda*, 1387.

<sup>16</sup> *Ibid.* 1390.

<sup>17</sup> *Ibid.* 1390.

<sup>18</sup> *Ibid.* 1391.

<sup>19</sup> Una anticipazione avrebbe consentito di impegnare cartelle in proprietà ed avere disponibilità liquide per acquistarne altre in difesa della quotazione.

<sup>20</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Verbali del Cda*, 1388.

- per i mutui superiori ai 50 milioni è possibile procedere al definitivo con costituzione in pegno di cartelle per un importo equivalente e con possibilità di ottenere su queste una apertura di credito fino al 90%; in alternativa, scarto 10%, costituzione in deposito amministrato delle cartelle per 3/4 anni e con impegno del mutuatario a non ribaltare oneri supplementari sugli acquirenti (come sta già accadendo);
- di stabilire un plafond mensile di stipulazioni pari a 7 miliardi;
- di applicare nuovi scarti cartelle: 8% su mutui fino a Lire 5 milioni, 12% oltre e 10% per Cooperative con contributo statale;
- impegno dell'Istituto a riacquistare gradualmente queste cartelle in deposito con un importo mensile fissato, per il momento in Lire 250 milioni, al prezzo di Lire 96,50.

E la crisi era appena all'inizio come emerge in una successiva relazione del Presidente al Consiglio del 29 novembre 1969<sup>21</sup> dove i comportamenti del San Paolo vengono equiparati a quelli della Ca.Ri.Plo. La relazione, inoltre, precisa che gli impresari edili vengono divisi tra quelli che chiedono il mutuo solo per favorire le vendite o anche per finanziarsi: differenza importante in quanto i primi non vanno ad incidere sulla liquidità della Banca e, quindi, visti con favore.

Il C.D.A. del 23 gennaio 1970<sup>22</sup> viene appositamente convocato per un primo esame dei provvedimenti disposti per riattivare il settore del Credito fondiario. Questi sono: a) deliberazione del Comitato interministeriale del credito che, in data 13 gennaio, ha disposto l'immissione di cartelle fondiarie e di credito agrario nella riserva obbligatoria a fronte dell'incremento dei depositi a risparmio; b) il D.L. 14 gennaio, n. 1<sup>23</sup> con l'istituzione di un premio di fedeltà per le cartelle al 5% estratte oppure la loro conversione, entro il 31 dicembre 1971 al 6%. Il premio fedeltà verrà successivamente precisato con il D.L. n. 73/1970: per le cartelle emesse entro il 31 dicembre 1970 verrà concesso, in sede di estrazione, un premio di Lire 2 per ogni anno fino a raggiungere Lire 20 a partire dal 1979; c) il Decreto del Ministro del Tesoro del 14 gennaio<sup>24</sup> che determina nel 6% il nuovo tasso sia dei mutui che delle cartelle.

Sono provvedimenti importanti che consentono maggior fiducia specie per quegli Istituti che, come il San Paolo, hanno sempre seguito un criterio di rigida difesa delle quotazioni delle proprie cartelle. Il Presidente ribadisce che l'invariabilità della quotazione è sempre stato un premiante punto di forza per l'Istituto e, a conferma, il Direttore Generale riporta l'importo dei mutui stipulati nell'anno con le relative emissioni delle cartelle. Lo stesso D.G. espone altresì gli studi circa gli oneri che subirà l'Istituto per la conversione dal 5 al 6%: l'Istituto incassa il premio fedeltà e corrisponderà il maggior interesse dell'1% con oneri via via decrescenti per effetto dei rimborsi delle cartelle; nel 1980 introiti ed esborsi saranno all'incirca pari, mentre, a partire dal 1981, supereranno gli esborsi, in misura crescente, sino a totale estinzione delle cartelle in circolazione. L'onere previsto, attualizzato al tasso del 3,50% semestrale, sarà di 12 miliardi che scenderebbe a 7 miliardi tenendo conto dei rimborsi anticipati dei mutui,

---

<sup>21</sup> Ibid. 1389.

<sup>22</sup> Ibid. 1389.

<sup>23</sup> G.U. n. 11, 14 gennaio 1970.

<sup>24</sup> G.U. n. 15, 19 gennaio 1970.

previsti nella misura del 2% delle cartelle in circolazione. Sono calcoli non di facile comprensione da danno una chiara idea della situazione. Invece, l'immissione delle cartelle nella riserva obbligatoria dei depositi a risparmio sarà una agevolazione non indifferente poiché consentirà al San Paolo di collocare circa 130 miliardi di cartelle nel triennio 1970/1972. Dopo ampio dibattito, il Presidente precisa che per definire il tutto mancano le disposizioni della Vigilanza, le riunioni in sede di Associazione Bancaria nonché i contatti con gli altri Istituti.

In ogni caso la situazione ha comportato severe restrizioni nell'accettazione di nuove domande di mutuo con riduzione di quelle in corso per circa 30 miliardi nei 12 mesi, tenendo anche conto che il totale dei mutui in ammortamento ammontava, a fine 1969, a circa 543 miliardi (C.D.A. 27 febbraio 1970<sup>25</sup>).

Il punto della situazione viene fatto nella relazione al bilancio al 31 dicembre 1969<sup>26</sup> dove viene sottolineata l'importanza degli interventi governativi anche se le difficoltà non sono state risolte, mentre la politica dell'Istituto è sempre stata rivolta al mantenimento della quotazione in un momento di anormale concentrazione dell'attività produttiva in quanto le imprese di costruzione tendevano, da una parte ad ultimare quello che era in corso con tensioni nei prezzi, mentre, dall'altra, si assisteva ad un forte calo nelle progettazioni.

La relazione al bilancio dell'anno successivo<sup>27</sup> forniva alcuni dati interessanti: innanzi tutto, le cartelle hanno mantenuto la loro quotazione; e poi, quali dati statistici, che la conversione ha interessato quasi il 90% di quelle in circolazione e che, a fine anno, la consistenza risultava essere di 64 miliardi per quelle al 5%, di 533 miliardi per la "serie conversione" e di 21 miliardi per le nuove 6%.

L'evolversi della situazione era continua e nel Consiglio del 26 febbraio 1974<sup>28</sup> viene discusso il fatto che le cartelle fondiari sono assoggettate alla ritenuta fiscale del 10% a partire dal 1° gennaio 1974 e il problema maggiore era di evitare che questo potesse avere riflessi negativi sulla quotazione di quelle emesse precedentemente. Poiché il Decreto Ministeriale del 23 gennaio 1974 ha fissato il nuovo tasso al 7%, viene deciso di dar corso alla stipulazione dei mutui al 7% dopo la sua pubblicazione sulla G.U. (poi avvenuta il 2 febbraio 74) negoziando i relativi titoli a 97,50% in modo di avere una corrispondenza con quotazione corrente a 95 di quelli emessi precedentemente, aspettando, però, a stamparli e a quotarli in Borsa.

Ma il peggio doveva ancora venire e "a seguito delle gravi incertezze collegate all'andamento del mercato obbligazionario" il Consiglio del 29 aprile 1974<sup>29</sup> prese importanti decisioni quali la sospensione della accettazione di nuove domande e di limitare a 20 miliardi l'erogazione dei mutui entro il 30 giugno con riduzione della durata ad anni 15. Quasi un mese dopo, il 30 maggio<sup>30</sup>, il Direttore Generale dichiarava che la "situazione di stallo" aveva praticamente bloccato l'operatività senza prospettive migliorative a breve e che si erano accentuate le preoccupazioni per la situazione delle cartelle in quanto si constatava una eccedenza delle vendite rispetto agli acquisti.

---

<sup>25</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Verbali del CdA*, 1389.

<sup>26</sup> Ibid. 1389.

<sup>27</sup> Ibid. 1389.

<sup>28</sup> Ibid. 1392.

<sup>29</sup> Ibid. 1392.

<sup>30</sup> Ibid. 1393.

La situazione si faceva drammatica e il Presidente convocava il Consiglio in via d'urgenza il 14 giugno<sup>31</sup> per illustrare la situazione in peggioramento nell'ultimo mese. Vengono presentate delle cifre in appresso riportate, anche se non è consuetudine per chi scrive:

cartelle in circolazione (fondiarie e OO.PP.), circa il 13% del totale nazionale, Lire 1.385 miliardi delle quali

○ presso altre banche per la riserva obbligatoria	120 miliardi
○ presso l'Istituto per la riserva obbligatoria	40 miliardi
○ presso l'Istituto e disponibili	100 miliardi
○ detenute da terzi	1.125 miliardi

e di queste circa 1.000 miliardi sono in deposito amministrato presso la Banca comprensive di 34 miliardi con patto di riacquisto.

Le cartelle sono distribuite tra oltre 200.000 risparmiatori di cui 130.000 posseggono solo titoli San Paolo (e questo è drammatico) e di questi vengono fornite le percentuali in base agli importi dove emerge che il 64% del totale riguarda depositi fino a Lire 5 milioni.

Ormai la stampa specializzata e di informazione si occupa quotidianamente della situazione, destando ulteriore preoccupazione mentre il San Paolo ha accantonato nel tempo 35 miliardi per scarti sui mutui ora disponibili per il sostegno; per quanto riguarda gli altri Istituti, viene detto che la Ca.Ri.Plo. (che detiene circa il 25% del mercato) è decisa a difendere la quotazione mentre gli altri tre dell'Intesa (Sicilia, Napoli e Monte dei Paschi) hanno adottato da tempo una procedura elastica e articolata che prevede conguagli di interessi a favore dei possessori e continueranno in questa azione nella speranza che la situazione si normalizzi nell'arco di dodici mesi.

Nel frattempo, sono aumentate le pressioni sul Governo e sulla Bankit per: a) aumento temporaneo dei due punti del rendimento delle cartelle a carico dei mutuatari, che però deve essere approvata dal Parlamento; b) possibilità di sostituire il contante immesso in riserva obbligatoria con cartelle. Ma in attesa di eventuali provvedimenti, l'Istituto deve assumere dei provvedimenti e le proposte di soluzione possono essere:

a) rinuncia alla difesa del titolo: tenderebbe ad assestarsi indicativamente a 70 con un calo secco in quanto una discesa graduale potrebbe comportare vendite sempre più massicce. Tale soluzione avrebbe riflessi negativi sulla clientela che aveva impiegato i propri risparmi nei nostri titoli, con riflessi anche sulla raccolta della Azienda Bancaria;

b) acquisto di titoli a difesa della quotazione: continuare limitatamente ai fondi attualmente a disposizione;

c) assegnazione di un premio alle cartelle in circolazione: in via provvisoria da pagarsi con la cedola e pari al 2% annuo in modo da dare un rendimento nominale dell'8% ed effettivo dell'8,60%. Adegua-

---

<sup>31</sup> Ibid. 1393.

tamente pubblicizzato, potrebbe dare i risultati desiderati ma è un provvedimento rigido, notevolmente oneroso e inutile se la situazione non si normalizza in breve tempo;

d) assunzione di una linea di difesa elastica: un premio di due o più punti a coloro che rinunciano alla vendita attraverso un patto di riacquisto; ed è un provvedimento del tutto provvisorio che il D.G. suggerisce di applicare.

Nella lunga e articolata seguente discussione emerge che l'ultima soluzione prospettata potrebbe essere momentaneamente attuata in modo che l'Istituto non si trovi ad essere il primo ad abbandonare la quotazione dei propri titoli e, pertanto, i Direttori delle filiali dovranno far sì che il controvalore delle vendite venga mantenuto in deposito presso la Banca con, inoltre, la possibilità di stipulare patti di riacquisto nel limite di 50 miliardi.

Trascorsi appena dieci giorni, il 24 giugno<sup>32</sup> il D.G. aggiorna il Consiglio dicendo che tra il 17 ed il 21 giugno sono stati acquistati titoli per 22 miliardi contro vendite per 3,2 con uno sbilancio, quindi, di 18,8 miliardi, che quelli in proprietà sono saliti a 150 miliardi, fermi restando i patti di riacquisto in quanto si era deciso di non dare alle filiali questa possibilità. I contatti avviati con le autorità centrali non hanno avuto, per il momento, riscontro per cui il Comitato Esecutivo iniziato il 22 e ripreso in mattinata è giunto alla conclusione che la difesa della quotazione a 96,50 non possa essere proseguita per non provocare riflessi negativi sulla liquidità bancaria e, pertanto il Consiglio, viste le relazioni del Presidente e del D.G., considerato che la quotazione dei titoli, a causa degli alti tassi, è scesa nell'ordine del 15%, ritenuto che la difesa elastica non è più sostenibile, delibera:

- di abbandonare la difesa del titolo a 96,50;
- di assestare i titoli del San Paolo sulla quotazione media degli altri titoli fondiari;
- di delegare al Comitato Esecutivo la facoltà di assumere tutte le decisioni in materia.

Il giorno successivo il quotidiano *La Stampa* scriveva “ieri perdita improvvisa in Borsa per le cartelle San Paolo 6%” – Sono scese a 85, finora erano “difese” a quota 96,50<sup>33</sup> –, articolo che ebbe una vastissima eco tra i risparmiatori con l'immediato assalto alle filiali nel vano tentativo di rivenderle al vecchio prezzo, e cercando di fotografare o di strappare la famosa pubblicità che diceva “capitale certo, reddito sicuro”. Vista l'impossibilità, molti si recarono al Credito Fondiario che aveva sede nel palazzo di via Monte di Pietà, con ingresso da via San Francesco d'Assisi, dove in certi momenti la fila di persone era così lunga, e controllata dalla Polizia, da svoltare in via Barbaroux (almeno 100 metri dopo), mentre all'interno, lungo le scale e fino al secondo piano, era gestita dai commessi<sup>34</sup>.

Il 23 luglio<sup>35</sup> il Presidente riferisce di un incontro avuto con il Direttore Generale della Banca d'Italia e alla presenza del Governatore sulla situazione, mentre il D.G. illustra l'andamento al 19 luglio: cartelle in proprietà 186 miliardi, patti di riacquisto 55 miliardi, sbilancio tra acquisti vendite 27-28 miliardi, 80% delle negoziazioni rimaste sui conti.

---

<sup>32</sup> Ibid. 1393.

<sup>33</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino*, Art Graf, Torino, 2017, p. 203.

<sup>34</sup> Ibid. pagg. 203-204.

<sup>35</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Verbali del CdA*, 1393.

Interessante la relazione del D.G. del 30 settembre<sup>36</sup>, nella quale comunica che, per evitare i reflussi delle cartelle che si erano accentuati negli ultimi tempi per la progressiva discesa sotto quota 80 di titoli di terzi, si è ritenuto di abbandonare la contrattazione immediata agli sportelli a prezzo fisso adottando il sistema di ricezione dell'ordine con successiva esecuzione dello stesso sulla base della quotazione giornaliera in Borsa. Nel giro di tre giorni le quotazioni sono scese da 85 a 75 circa senza particolari reazioni e, anzi, con qualche timida corrente di acquisti e senza poter fare previsioni sull'ulteriore andamento delle quotazioni.

La relazione allegata al bilancio al 31 dicembre approvata dal C.D.A. del 29 aprile 1975<sup>37</sup> faceva il punto partendo su quanto aveva sempre rappresentato la cartella presso la clientela e anche sul mercato secondario che era diventato progressivamente meno concorrenziale per la concorrenza in atto; critiche e polemiche per una situazione insostenibile sia per l'erogazione dei mutui che il collocamento delle cartelle, imponevano soluzioni coraggiose. Viene ricordato uno studio del 1870, già riportato in un precedente capitolo, sulle tre cause principali che spingono i capitali verso la speculazione: due fortuite e momentanee e una permanente da valutare attentamente e che, allora, era stata individuata nel fatto che mentre i mutui venivano erogati su un vasto territorio, le cartelle erano collocate solo a Torino, con una evidente strozzatura. Continua ricordando la relazione di Giovanni Giolitti del 1880, gli avvenimenti del 1913 e Luigi Einaudi nel 1935, per dire che gli avvenimenti del 1974 hanno rappresentato una fase di difficoltà congiunturale superabile con gli opportuni accorgimenti e il varo di nuove formule.

Per restare sul quotidiano, si ricorda che un primo Decreto Ministeriale del 23 gennaio 1974 portò il tasso delle cartelle al 7% e un secondo dell'11 marzo 1975 al 9%.

Un successivo Consiglio del 26 febbraio 1976<sup>38</sup> relaziona sulla situazione evidenziando che nelle ultime settimane le vendite della clientela hanno superato gli acquisti per cui è necessario un monitoraggio giornaliero. Il C.D.A. del 26 marzo 1976<sup>39</sup> conferma lo sbilancio negativo con conseguente adeguamento delle quotazioni. Più avanti, lo stesso Consiglio si occupa di una questione singolare: nell'emissione di cartelle al 7% e 9% collocate presso altre banche l'Istituto forniva assicurazione che i prestiti avevano durata, rispettivamente, di anni 20 e 15; poiché questo non è interamente avvenuto, quelle ancora in circolazione alle singole scadenze dovranno essere riacquistate al valore nominale e viene precisato quanto ammonta, ad oggi, l'importo necessario; e si tratta di una cifra importante.

Il tasso delle cartelle fondiari in circolazione al momento della cessata loro emissione era: 3,5 – 4,0 – 5,0 – 6 conversione, 6 ordinarie, 7,0 – 9,0 per un importo complessivo di Lire 1.410.994.595.000. A titolo di curiosità al 31 dicembre 1906<sup>40</sup> erano al 4,5 ed al 5% per un totale di Lire 42.359.500 delle quali Lire 29.591.500 al portatore e Lire 12.768.000 nominative per un totale di 81.719 titoli.

<sup>36</sup> Ibid. 1393.

<sup>37</sup> Ibid. 1394.

<sup>38</sup> Ibid. 1395.

<sup>39</sup> Ibid. 1395.

<sup>40</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 3011.

## PROVVISTA 2. OBBLIGAZIONI E PRESTITI

Abbiamo visto che una nuova legge dell'ottobre 1975 aveva decretato che dal 1° gennaio 1976 la provvista per il Credito Fondiario non avvenisse più attraverso il collocamento delle cartelle ma mediante emissione di obbligazioni preventivamente autorizzate dalla Bankit. Difatti questa recita “norme relative all'emissione obbligazionaria da parte degli enti di credito fondiario ed edilizio e delle sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità e all'adeguamento del regime giuridico dell'organizzazione e dell'attività dei predetti enti e sezioni”<sup>1</sup>.

Con questo provvedimento è stato completamente ribaltato il modo di concedere i mutui: se, prima, le cartelle fondiarie venivano emesse a fronte dei mutui stipulati o stipulandi, ora sono i mutui ad essere fatti con i denari provenienti dal collocamento sul mercato di una provvista emessa a monte. E non solo, il tasso di interesse delle obbligazioni è del tutto indipendente dalle condizioni del mutuo che, pertanto, può avere interesse e durata diversi, in quanto separati l'un dall'altro come dimostra il fatto che la provvista può essere effettuata anche attraverso i certificati di deposito e buoni fruttiferi, aventi una durata compresa tra i 18 e i 60 mesi. Questa “separazione” diventerà quasi obbligatoria ove venissero a mancare i vincoli di portafoglio con conseguente orientamento delle banche ad optare per altre forme di investimenti a breve.

Altro modo di fare provvista sarà di approvvigionarsi all'estero, un esempio è fornito dall'emissione in ECU autorizzata (per la Sezione OO.PP.) nell'ottobre 1979<sup>2</sup> della quale è opportuno accennare alle caratteristiche: durata 10 anni, di cui 5 di preammortamento; ammortamento in 5 annualità costanti a partire dal sesto anno mediante rimborso ogni anno e per ciascun titolo di un quinto del suo valore; prezzo di rimborso dato dal valore nominale moltiplicato per la quotazione Lira/ECU, se detto valore è inferiore a 1, il prezzo di rimborso sarà comunque uguale al valore nominale, come definito dal Regolamento CEE n. 3180/78.

In questa maniera i rischi derivanti dal mercato finanziario (come è successo nel 1974 con la crisi delle cartelle) sono limitati nel tempo e per l'importo precedentemente collocato e, comunque, consente alle Autorità di avere sempre il controllo della situazione attraverso le autorizzazioni date, di volta in volta, dalla Bankit. Un esempio può essere rappresentato dal C.D.A. del 30 marzo 1981<sup>3</sup> che decise la sospensione delle obbligazioni a tasso fisso a causa dell'aumento dello 1,50% dei tassi attivi con un “top rate” al 26%. Un altro aspetto, non pertinente questo capitolo che merita comunque essere ricordato, riguarda il fatto che non è più richiesto il “reddito certo e sicuro” per cui è diventato possibile finanziare immobili diversi dalla civile abitazione<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> ABI, *La nuova disciplina del credito fondiario*, Bancaria Editrice, pag. 35.

<sup>2</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1400.

<sup>3</sup> *Ibid.* 1402.

<sup>4</sup> ABI, *La nuova disciplina del credito fondiario*, Bancaria Editrice, pag. 14.

In ottemperanza a queste nuove disposizioni, il C.D.A. del 29 gennaio 1976<sup>5</sup> ha provveduto alla richiesta di tre prestiti obbligazionari per il Credito Fondiario, le OO.PP. e il Credito Agrario, ciascuno con caratteristiche diverse, prestiti che sono stati subito autorizzati. Quello riguardante questo capitolo è un ventennale denominato “Credito Fondiario dell’Istituto Bancario San Paolo di Torino – Obbligazioni fondiarie 10% 1976 – 1996” per complessive Lire 300 miliardi, di cui 150 da collocarsi entro il 31 marzo 1976 al prezzo di Lire 95,00, al lordo della provvigione di collocamento di 2 Lire, per il quale, poco dopo<sup>6</sup>, viene richiesto di modificare l’autorizzazione all’emissione a 91/100 anziché a 95/100. Con l’occasione, il Consiglio del 26 febbraio 1976<sup>7</sup> delibera l’aumento del fondo di garanzia da 200 milioni a 10 miliardi per potere incrementare gli importi finanziabili multipli del detto fondo. La relazione allegata al bilancio 1976 ricorda che l’adeguamento ai nuovi principi ha determinato numerosi problemi amministrativi e organizzativi e, ciò nonostante, sono state emesse obbligazioni per 230 miliardi di Lire anche se il mercato è stato caratterizzato dalla quasi completa assenza dei risparmiatori e ha funzionato solo in relazione al permanere del vincolo di portafoglio<sup>8</sup>.

L’anno successivo, il 1978, si apre con un qualcosa di innovativo che il Consiglio del 23 marzo<sup>9</sup> espone nei dettagli: si tratta di una convenzione tra il San Paolo e la Ca.Ri.Plo., da una parte, e l’ANIA (Associazione Nazionale fra le Imprese di Assicurazione), le Associazioni Nazionali delle Cooperative e l’ANIACAP, dall’altro, dove le Compagnie di Assicurazione aderenti all’ANIA acquireranno obbligazioni fondiarie delle due banche, emesse alla pari, per 35 anni e al 7% per un importo pari alle somme accantonate per il triennio 1975/77, in attuazione di un accordo sindacale sottoscritto (il 15% degli incrementi annuali delle riserve matematiche e delle cauzioni legali) per investimenti nel settore dell’edilizia economica e popolare. Questi fondi, nell’ordine di 260/300 miliardi, ripartiti in parti uguali tra le due banche verranno utilizzati per la concessione di mutui, al tasso semestrale del 3,875%, a favore degli I.A.C.P. e delle Cooperative designate dalle associazioni di categoria. In applicazione di questo accordo, l’Istituto provvederà ad emettere in via immediata Lire 110 miliardi di obbligazioni trentennali (non è spiegata la discrepanza coi 35 anni precedenti) Serie Speciale ANIA 7% in tranches semestrali. I titoli non saranno né quotati, né collocati ed emessi esclusivamente in certificati nominativi al nome delle società assicuratrici. Questa prima emissione per globali 220 miliardi corrisponde all’ammontare dei fondi già ripartiti tra le Regioni; in un secondo tempo si provvederà per la residua parte.

Questa convenzione è stata la prima di tutta una serie, ciascuna con sue particolarità, che vedremo a suo tempo ed è la sintesi di una operazione conveniente a tutte le parti interessate le cui condizioni (importo, interesse, durata, ammortamento) sono state discusse e concordate a monte:

- alle banche, che possono emettere obbligazioni per importi interessanti, senza rischi di collocamento, lucrando una buona commissione di emissione, acquisendo nuova clientela sia bancaria (con

<sup>5</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1395.

<sup>6</sup> *Ibid.* 1395.

<sup>7</sup> *Ibid.* 1395.

<sup>8</sup> *Ibid.* 1396.

<sup>9</sup> *Ibid.* 1398.

l'apertura dei conti correnti) che attraverso concessioni di mutui sui quali guadagneranno una ulteriore commissione spalmata su tutte le semestralità;

- alle Compagnie di Assicurazione, che possono collocare una parte della liquidità nascente dai premi incassati che, per legge, devono investire in titoli obbligazionari che, in questo caso, garantiscono un reddito soddisfacente al momento della loro emissione e per loro ancora più cautelativo quando questi titoli, come vedremo, sono, anche se solo in parte, indicizzati. Infine, garantiscono la possibilità per i propri dipendenti di ottenere un mutuo a condizioni soddisfacenti;
- ai dipendenti e agli agenti delle Compagnie, i quali possono con facilità ottenere un mutuo fondiario per acquistare la prima casa a condizioni mediamente migliori di quanto offre il libero mercato in quel momento;
- alle OO.SS. le quali possono in questo modo agevolare la loro attività sindacale per la pace sociale.

Tra questa tipologia di emissioni può essere inserita quella fatta alla Bankit il 26 febbraio 1979<sup>10</sup> per 30 miliardi di obbligazioni ventennali serie speciale semestrale, tasso 12%, da collocare presso le compagnie di assicurazione per il finanziamento dell'edilizia convenzionata-agevolata. Completano la richiesta altre due al 13% a quindici e venti anni da collocare sul mercato, nonché: 50 miliardi di quinquennali al 13% con rimborso in unica scadenza e collocati attraverso un consorzio di garanzia e 20 miliardi quindicennali indicizzate alla variazione del costo della vita che saranno emesse quando verrà trovata la necessaria contropartita in un analogo mutuo: a dimostrazione delle numerose opportunità che emergono con l'attuale tipologia della provvista. È comunque certo che se il collocamento delle obbligazioni è soddisfacente, ciò è dovuto a quello presso le altre banche perché per favorire il ritorno sul mercato dei risparmiatori è necessario offrire qualcosa di adeguato: breve durata, garanzia sul capitale, indicizzazione e convertibilità; e, per questo sta esaminando la possibilità di emissioni a tasso rivendibile e/o indicizzate con speciali piani di rientro<sup>11</sup>. Altro modo per favorire il collocamento è il "con-cambio" come lo scambio con la Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania di 5 miliardi di obbligazioni con caratteristiche analoghe<sup>12</sup>.

Sempre per quanto concerne le emissioni, il C.D.A. del 22 luglio 1980<sup>13</sup>, a seguito di un decreto governativo che esenta fino al 31 dicembre 1981 l'imposta cedolare sulle obbligazioni, modifica le richieste fatte per le nuove emissioni sostituendole con altre, per complessive 280 miliardi divise tra quinquennali per mutui a tasso rinegoziabile, quinquennali per anticipazioni fondiarie, mutui ordinari, edili-zi e agevolati; tasso 14%, rendimento annuo 15%.

In merito alla citata possibilità concessa alle Autorità di negare le autorizzazioni, un caso lo troviamo nel 1981 quando nel Consiglio del 25 maggio<sup>14</sup> si parla delle difficoltà poste ad un prestito con va-

---

<sup>10</sup> Ibid. 1399.

<sup>11</sup> Ibid. 1399.

<sup>12</sup> Ibid. 1400.

<sup>13</sup> Ibid. 1401.

<sup>14</sup> Ibid. 1403.

riabilità triennale del tasso preferendo la Bankit un variabile semestrale (cosa più che ovvia considerando la crescita costante dei tassi) e l'Istituto sostituisce la richiesta con altra avente una durata quindicennale, con due anni di preammortamento, tasso rivedibile ogni sei mesi (minimo garantito 7% semestrale) pari al tasso semestrale equivalente a quello annuo risultante dalla somma di 1/3 del "prime rate" e 2/3 del tasso annuo di rendimento dei titoli pubblici esenti da imposte.

In effetti i tassi continuano ad aumentare costantemente, e un successivo Consiglio del 26 ottobre<sup>15</sup> richiede, per una precedente autorizzazione ventennale al 16,50% un nuovo tasso al 17%; contemporaneamente chiede che una precedente autorizzazione Serie Speciale INAIL venga modificata come segue: Lire 33.615.000.000 a 35 anni, Lire 1.295.000.000 a 30 anni, Lire 11.210.000.000 a 25 anni e 1.710.000.000 a 20 anni per un totale di Lire 47.830.000.000: come si può vedere, la durata prevista inizialmente nella convenzione si è adattata alle singole nuove esigenze. Sempre nello stesso Consiglio si parla di una emissione quindicennale con tasso con parte fissa 2,50% semestrale e parte variabile (non vengono indicate le due percentuali) pari al 75% della variazione percentuale della media degli indici generali mensili dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata nei primi sei degli otto mesi precedenti all'inizio di godimento delle cedole, la prima delle quali è al 10% e il minimo garantito è il 7%: come si vede ogni emissione ha le sue caratteristiche, di non sempre facile comprensione, per le quali è difficile dire il perché di così tante diversità tra titoli emessi quasi contemporaneamente. Altre emissioni, sempre diverse tra loro, sono in corso di predisposizione per richiedere le opportune autorizzazioni.

E poi, le condizioni di mercato mutano nel breve periodo di qualche mese intercorrente tra la richiesta e l'emissione, per cui una emissione il cui tasso era dato per 1/3 dal "prime rate" e 2/3 dal rendimento dei titoli pubblici diventa del 50 e 50% con prima cedola al 10% e minima prevista al 7%.

La lunga relazione del Direttore Generale del 24 luglio 1981<sup>16</sup> inizia con la constatazione delle obiettive difficoltà incontrate nel primo semestre dovute alla politica economica e monetaria particolarmente restrittiva con tassi di interesse giunti a livelli inusitati. A questo è necessario aggiungere il diminuito vincolo di portafoglio, ma, nonostante ciò, l'attivismo dell'Istituto ha consentito di collocare in tre mesi oltre 50 miliardi di obbligazioni, cifra notevole anche se, per la quasi totalità, è avvenuta con patto di riacquisto al terzo anno, importo che l'Istituto sarebbe propenso a garantire fino a 200 miliardi.

A conclusione, il Direttore Generale riferisce in merito alla richiesta formulata dall'INAIL per la concessione di finanziamenti fondiari (alla stregua di quella con l'ANIA del 1978, vista precedentemente): si tratterebbe di 150 miliardi da concedersi a cooperative designate dall'Ente stesso con obbligazioni a 35 anni al 10% netto con emissioni alla pari; seguono le caratteristiche dei mutui. La convenzione ha avuto successo in quanto in un successivo Consiglio del 20 giugno 1983<sup>17</sup> viene riportato che le domande di mutuo appoggiate all'Istituto ammontano a complessive Lire 115.191.830.000 per cui, oltre al prestito già emesso per 50 miliardi, è necessario emetterne un secondo per la differenza. Ma

---

<sup>15</sup> Ibid. 1403.

<sup>16</sup> Ibid. 1403.

<sup>17</sup> Ibid. 1407.

non basta perché in data 19 dicembre<sup>18</sup> viene presentata la necessità di ulteriori obbligazioni per Lire 5.318.815.000, a fronte di altrettante domande di mutuo presentate, al tasso lordo dell'11,50%, in 25 anni ed emissione alla pari.

La politica economica in corso ha portato la Banca d'Italia a fissare il rendimento massimo delle obbligazioni fondiarie al 19,20% (!), per cui quelle autorizzate al 16,50% dovranno essere adeguate al 18% (i B.O.T. rendevano circa il 16%)<sup>19</sup> mentre potrebbero esserci difficoltà per una richiesta in corso a causa delle perplessità della Bankit nel continuare ad adottare gli stessi parametri finanziari attualmente in corso.

Come abbiamo visto si può dire che le emissioni possono essere “personalizzate” cioè legate ad un programma definito ma che può presentare delle incongruenze come il caso esaminato dal Consiglio del 25 maggio 1982<sup>20</sup> che tratta di obbligazioni, da emettere subito, collegate a mutui di edilizia convenzionata con erogazione prevista dopo almeno due anni; due le problematiche, la prima riguardante l'impiego delle eccedenze di liquidità nel periodo di sfasamento temporale e la seconda come definire i piani di rimborso dei mutui con le scadenze relative ai titoli, aventi entrambi una durata di 15 anni. Altre volte queste connessioni obbligazioni/mutui erano molto più semplici come l'emissione per finanziamenti agevolati di obbligazioni della Sezione Credito Fondiario dell'Istituto di Lire 63.632 milioni sottoscritte dal fondo speciale di rotazione costituito presso la C.D.P. il cui tasso di interesse fisso è uguale a quello di riferimento stabilito per i mesi di gennaio e febbraio 1983.

In merito alla possibilità di finanziamento attraverso i certificati di deposito, un esempio delle loro caratteristiche può essere visto nell'emissione di fine 1983<sup>21</sup>: 80 miliardi a 36 mesi (scadenza 31 dicembre 1986) emessi alla pari all'interesse variabile ogni 6 mesi in base al parametro di 2/3 media aritmetica dei B.O.T. a 6 mesi e 1/3 media aritmetica rendimento obbligazioni del Credito Mobiliare, prima cedola 8,70% in pagamento 1° luglio 1984. Alla loro scadenza il Consiglio del 20 gennaio 1987<sup>22</sup> ha deliberato una nuova emissione con qualche differenza: 70 miliardi a 24 mesi, alla pari, al tasso variabile semestralmente per il 50% a quello dei B.O.T. a 6 mesi e per l'altro 50% a quello dei titoli pubblici esenti, tasso prima cedola 5% (in notevole calo, ma che aumentano nuovamente – rendimento B.O.T. + spread – nelle richieste fatte a marzo 1987<sup>23</sup>). Una ulteriore emissione per 100 miliardi, con caratteristiche da definire, viene poi deliberata il 12 ottobre c.a.<sup>24</sup> Un'altra, ancora di 100 miliardi, il 13 febbraio 1989<sup>25</sup> e un mese dopo, 31 marzo, ancora altri 100 miliardi<sup>26</sup>.

---

<sup>18</sup> Ibid. 1408.

<sup>19</sup> Ibid. 1403.

<sup>20</sup> Ibid. 1405.

<sup>21</sup> Ibid. 1408.

<sup>22</sup> Ibid. 1416.

<sup>23</sup> Ibid. 1416.

<sup>24</sup> Ibid. 1418.

<sup>25</sup> Ibid. 1422.

<sup>26</sup> Ibid. 1422.

Nella prima pagina di questo capitolo veniva detto dei finanziamenti in ECU: al riguardo il Consiglio del 1° ottobre 1988<sup>27</sup> delibera l'assunzione di un finanziamento da parte della filiale di Londra di un prestito, poi contratto il 27 gennaio successivo<sup>28</sup>, di 150 milioni di ECU a 10 anni e sei mesi per il quale il 27 aprile 1989<sup>29</sup> viene deliberato l'aumento a 225 milioni. Nello stesso Consiglio viene anche deciso, e sempre per il Credito Fondiario, un nuovo prestito decennale "eurolan" da collocare sul mercato internazionale di 100 milioni di ECU con valuta 30 giugno 1989 al tasso libor variabile semestralmente maggiorato di uno spread di b.p. (punti base); una quota del 25% del prestito verrà sottoscritta dalla filiale di Londra per il successivo collocamento sul mercato. Di questo prestito il successivo Consiglio del 7 novembre<sup>30</sup> riporta le condizioni che è interessante mostrare per la loro tecnicità:

- tasso libor semestrale oltre allo spread dello 0,15% per i primi 3 anni e 0,20% dal quarto al decimo;
- front and fee: 28 b.p. flat
- agency fee: ECU 10.000 per anno che comportano un costo di provvista "all in" dello 0,2443% oltre il libor;
- legal fee: da stabilirsi.

Considerato il suo buon successo e l'immediato utilizzo in mutui, il Consiglio del 20 dicembre 1989 delibera un nuovo prestito decennale "eurolan" di 150 miliardi, elevabile a 200, alle stesse condizioni del precedente con un tasso libor variabile semestralmente più uno spread di 0,175% annuo<sup>31</sup>. Bisogna aggiungere che nella relazione al bilancio del 1989<sup>32</sup> viene precisato che hanno raggiunto un quarto delle erogazioni totali. Un terzo viene deliberato il 30 maggio 1990<sup>33</sup> di ECU 200.000 per la tranche A ed ECU 75.000 per la B; rimborso in 20 rate semestrali sino al 30 giugno 2000 per la A e in unica soluzione dopo 5 anni per la B; in ECU la A e in DM o us\$ per la B; tasso: A libor + 0,15% sino al 30 giugno 1994 e + 0,175% successivamente; B: libor + 0,15%; seguono le altre commissioni di prestito come è consuetudine nei contratti internazionali. È molto interessante la novità per la quale la tranche B verrà trasformata in "eurolire" attraverso "swaps" (currency ed interest swaps) che la Filiale di Londra andrà a contrarre per assicurare un tasso fisso ed onnicomprensivo non superiore al 13,60% effettivo anno.

Succede anche che dei mutui finanziati con prestiti a medio debbano essere rifinanziati come è successo per alcune operazioni quinquennali o decennali scadute o scadenti nell'anno per far fronte alle quali dovrà essere emesso un prestito di 102 miliardi della durata di 5 o 6 anni e con rimborso in unica soluzione alla scadenza. Oppure che il Credito Fondiario sia tenuto a sottoscrivere una quota di presti-

<sup>27</sup> Ibid. 1420.

<sup>28</sup> Ibid. 1422.

<sup>29</sup> Ibid. 1420.

<sup>30</sup> Ibid. 1421.

<sup>31</sup> Ibid. 1424.

<sup>32</sup> Ibid. 1445.

<sup>33</sup> Ibid. 1425.

to estero: la Legge 30 dicembre 1988, n. 556<sup>34</sup> riguardante provvidenze per il settore turistico alberghiero prevede che il Ministero per il Turismo provveda alla ripartizione tra le Regioni del controvalore in lire del prestito estero contratto; in questo caso il prestito fatto dal Banco di Sardegna e dal Credito Industriale Sardo è di complessive Lire 151 miliardi (1/2 in ECU, 1/4 in FSV e 1/4 in DM) e la quota spettante al Credito Fondiario ammonta a Lire 13.310.000 (C.D.A del 23 novembre 1990<sup>35</sup>).

Tornando, e per concludere, ai finanziamenti in valuta riportiamo alcuni tra quelli deliberati per il Credito Fondiario: Consiglio del 22 marzo 1991<sup>36</sup>, prestito in eurolire emesso dalla filiale di Tokio per 100 miliardi al 13,4% fisso rimborsabile in unica soluzione il 27 marzo 1996 oppure il 27 marzo 1998; Consiglio 20 maggio 1991<sup>37</sup> prestito BEI di 120 miliardi a 12 anni con 30 miliardi di garanzia statale a fronte del rischio cambio; Consiglio 22 settembre 1991<sup>38</sup> prestito in eurolire emesso dalla filiale di New York con rimborso in unica soluzione il 18 dicembre 2000 al tasso del 13,45% annuali posticipati, unitamente all'emissione di obbligazioni decennali per ECU 200 milioni e di certificati di deposito per ECU 50 milioni.

Come ultima notizia, le serie di obbligazioni fondiari riportate nel bilancio al 31 dicembre 1989<sup>39</sup> sono complessivamente 262 per l'enorme cifra di 8.670.641.514.203, escluse quelle emesse dall'OO.PP. e dal Credito Agrario, delle quali 20 per mutui al personale e 86 per convenzioni con compagnie di assicurazione, senza tenere conto dei finanziamenti in valuta.

---

<sup>34</sup> G.U. n. 1, 2 gennaio 1989.

<sup>35</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1427.

<sup>36</sup> *Ibid.* 1428.

<sup>37</sup> *Ibid.* 1428.

<sup>38</sup> *Ibid.* 1427.

<sup>39</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1444.

### SEMESTRALITÀ, RIMBORSI, ESTRAZIONI

Gli argomenti di questo capitolo sono stati, talvolta, accennati nei precedenti capitoli ma è ora il momento opportuno per vedere meglio le loro particolarità.

**SEMESTRALITÀ** – La prima era con scadenza il 1° gennaio oppure 1° luglio immediatamente successivi alla data di erogazione del mutuo fondiario ed erano per i mutui in cartelle calcolate per 3 mesi anticipate e per gli altri 3 posticipate (quindi la 1° gennaio copriva il periodo dal 1° ottobre precedente al 31 marzo seguente e, ovviamente, la 1° luglio andava dal 1° aprile al 30 settembre); questo per fare coincidere la quota interessi della rata con le cedole delle cartelle. Per correttezza contabile, nei conteggi predisposti in sede di contratto definitivo veniva tenuto conto di questo fatto conguagliando a debito/credito gli interessi dalla data di erogazione del mutuo al 1° aprile/ottobre prossimi.

Erano di importo costante per tutta la durata del prestito e composte da imposte (come la ricchezza mobile, che in certi momenti hanno colpito queste operazioni), dal diritto di commissione (in percentuale fissa e costante calcolato sempre sull'importo originario del finanziamento), dalla quota interessi (decrescente in quanto calcolata sul capitale residuo antecedente la scadenza) e dalla quota di ammortamento (crescente ed esattamente uguale al corrispondente calo degli interessi). Viene definito come piano d'ammortamento con il "metodo francese".

Le forme di rimborso nei finanziamenti assistiti da emissioni obbligazionarie possono essere applicate diversamente per le diverse condizioni, non solo di tasso di interesse, previste dalle varie emissioni (tanto per citarne qualcuna: estinzione in unica soluzione alla scadenza, a tranches, con durata a medio/breve contro mutui a medio/lungo o, ancora, in valuta estera convertita con o senza rischio cambio). Di conseguenza viene a mancare il passaggio diretto (sotto l'aspetto della valuta) tra il debitore/pagatore e il creditore/risparmiatore con la necessità di dovere creare contenitori di denaro con valute diverse tra versamenti e prelievi, fatto non insignificante nei momenti di elevato costo del denaro.

Fino agli inizi degli anni '60 del secolo scorso il conteggio delle singole rate veniva eseguito manualmente dall'Ufficio Contabilità del Credito Fondiario, utilizzando delle schede rigide, una per ogni partita contabile, divise in colonne e scadenze e gli avvisi di pagamento (simili alle bollette, con una parte destinata a quietanza) stampati con una apposita macchina contabile. Con l'avvio del Centro Contabile tutto è divenuto più semplice anche se l'invio a domicilio degli avvisi veniva effettuato con congruo preavviso in quanto l'addebito in conto era poco frequente e non obbligatorio contrattualmente come avviene al giorno d'oggi. Per curiosità, solo a settembre 1947<sup>1</sup> l'ABI ha autorizzato l'abolizione dei decimali dalle semestralità e dalle cedole, con il limite del +/-50.

---

<sup>1</sup> ASSP, IV, IBSP, *Verballi del CdA*, 6374.

In ogni caso, il Credito Fondiario è sempre stato estremamente attento sul pagamento delle semestralità in scadenza, indipendentemente da come erano state calcolate, in quanto, per legge (pro soluto), le rate devono essere considerate interamente pagate nei confronti dei titolari delle cedole in scadenza o dei proprietari dei titoli estratti. Per soddisfare questa clientela, l'Istituto deve anticipare denaro proprio per un importo pari alle semestralità insolute, con dei costi non indifferenti anche per la conseguente mancata disponibilità della corrispondente liquidità per altre operazioni.

Una prima traccia di queste attenzioni la troviamo nel C.D.A. dell'11 marzo 1880<sup>2</sup> con una tabella "Riassunto delle subaste promosse dal Credito Fondiario a tutto il 1879" divisa in colonne: anno (dal 1870 al 1879), mutuatario, ubicazione dei beni, capitale mutuato, valore attribuito e nome del perito, prezzo del "deliberamento" con importo e data, stato delle procedure, totale delle subaste; segue l'elenco dei morosi del 1879 per i quali non sono ancora iniziati gli atti. In totale i mutuatari erano 893 con 779 in corrente e 114 in arretrato.

La relazione del "Direttore Giriodi" dell'11 febbraio 1887<sup>3</sup> dal titolo "Mutuatari morosi" fa riferimento ad una nota del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio del 20 gennaio contenente osservazioni in merito al Modello E – Prospetto dei mutui in mora – trasmesso a suo tempo e contenente le "graduazioni" promosse da terzi creditori e che coinvolgono due nostri mutuatari, uno con sette e l'altro con cinque semestralità arretrate. Prosegue dicendo che i morosi al 7 febbraio sono: n. 3 mutuatari che devono 9 semestralità, n. 4 con 8 semestralità, n. 2 con 7, n. 9 con 6, n. 7 con 5, n. 19 con 4, n. 45 con 3, n. 63 con 2 e n. 257 con 1 (praticamente tutti!) per un totale di Lire 672.023,79. Per quelli oltre le 4 semestralità (eccetto una che in tutto deve solo Lire 60) sono in corso i "giudizi", mentre per gli altri resta a vedere se applicare le disposizioni del Ministero o adottare i sistemi sempre seguiti.

Lo stesso Direttore Giriodi il 15 maggio 1891<sup>4</sup> presenta lo "stato dei procedimenti per subaste definiti dal 1889 al 1890" dicendo che i mutuatari morosi al pagamento annualità (e non semestralità) al 31 dicembre 1890 erano 309: 272 per mutui al 5%, 4 al 4,1/2%, 23 con contenziosi in atto e 10 con procedimenti definiti ma non pagati per un totale di Lire 794.743,23 corrispondenti al 16,68% dei mutui fatti. Alla data della relazione erano scesi a 208 (sono omessi gli importi per errori di sommatoria) dei quali 60 in contenzioso, mentre per la rata 1° gennaio 1891 ammontante a Lire 2.171.092,46 sono ancora a pagarsi Lire 902.921,14 dovute da 444 mutuatari su 1931 mutui (208 vecchi e 236 con solo l'ultima rata). I provvedimenti definiti con perdite sono stati: uno in provincia di Alessandria nel 1886, uno in provincia di Parma nel 1887, due nel 1888 a Cuneo e Piacenza come nel 1889 ad Alessandria e Torino e sei nel 1890 a Torino (uno) e Alessandria con una perdita complessiva di Lire 104.710,83. Ci-fra alta ma, aggiunge con compiacimento, molto inferiore a quella che abbiamo recuperato dagli altri morosi e che nel totale non raggiunge l'1% (percentuale ben diversa e non specificata rispetto a quella indicata ad inizio periodo) dei mutui stipulati che ad oggi ammontano a 100 milioni.

---

<sup>2</sup> Ibid. 6309.

<sup>3</sup> ASSP, II, CF, *Manualistica e normativa*, 9347.

<sup>4</sup> Ibid. 9352.

Si presenta in appresso (*Tavola 2*) una tabella che riporta, in bella calligrafia, la situazione dei morosi dal 1892 al 1898 mentre nel Consiglio del 22 giugno 1906<sup>5</sup> viene detto che per la prima volta nella storia del Credito Fondiario non ci sono arretrati a quella data; in quello del 3 settembre 1909<sup>6</sup> viene detto che a quella data i mutuatari in mora erano 1.632 per Lire 1.822.367,59 dei quali 32 per circa Lire 57.000 con atti esecutivi in corso e 1.632 per Lire 1.765.459,51 riferiti alla rata scaduta il 1° luglio: praticamente non vi erano arretrati.

Facendo un salto temporale non indifferente, arriviamo alla relazione al bilancio 1974<sup>7</sup> dove viene fatto un confronto con l'anno precedente sulle semestralità scadute che, omettendo gli importi, sono pari allo 0,319% della consistenza dei mutui e il 3,43% di quelle scadute nell'anno. 1.760 gli atti esecutivi in corso.

Dieci anni dopo<sup>8</sup> viene detto che il persistere di situazioni di crisi nell'edilizia e del mercato delle abitazioni ha comportato un aumento degli insoluti che sono arrivati al 4,38% delle consistenze: scomponendo dette percentuali, sono inalterate quelle relative ai mutui agevolati, si osservano un contenuto aumento per i finanziamenti in valuta e un notevole incremento – del 21,46% – nel comparto delle anticipazioni a causa delle posizioni debitorie degli IACP e di alcuni gruppi che presentano insoluti superiori a 1 miliardo di Lire.

Nel Consiglio del 15 novembre 1985<sup>9</sup> il Direttore Generale aggiorna la situazione al 30 giugno premettendo che, come stabilito in proposito dall'Organo di vigilanza, dovranno essere seguiti i nuovi criteri in materia: “rate arretrate”, considerate al lordo degli interessi di mora e suddivise tra esercizio in corso e precedenti e “sofferenze” al lordo degli interessi di mora e suddivise in credito a scadere e credito scaduto. Per adeguarsi alle nuove procedure sono state predisposte delle tabelle: Fond/A1 con la situazione insoluti per tipologie; Fond/A2 – Situazione insoluti per Aree geografiche; e Fond/B – Situazione insoluti (raffronto temporale Istituto/Sistema):

- Il primo è diviso in colonne verticali: tipologie, consistenze finanziamenti (mutui – anticipi c/mutui – totali) e rate arretrate (mutui – % – anticipi c/ mutui – % – totali – % media al 30/6/85 – % media al 31/12/84 – % media al 30/6/84) e orizzontali: mutui ordinari – agevolati – con fondi esteri – anticipazioni = salta subito all'occhio il costante incremento percentuale nei tre semestri considerati;
- il secondo in colonne verticali: Regione – Consistenza finanziamenti al 30 giugno 1985 – Rate arretrate + sofferenze (con % sulle consistenze al 30 giugno 1985 – al 31 dicembre 1984 – al 30 giugno 1984 e al 31 dicembre 1983) = le Regioni sono in ordine sparso con la Valle d'Aosta accorpata al Piemonte ed è una situazione chiara da leggere, dove viene evidenziato che la elevata percentuale di sofferenze in Piemonte e Lombardia sono dovute agli insoluti delle rispettive IACP, rispettivamente di Lire 50.538 e 25.094 milioni, con le relative percentuali depurate da queste;

<sup>5</sup> ASSP, II, *CF Verbali del CdA*, 6333.

<sup>6</sup> Ibid. 6336.

<sup>7</sup> ASSP, IV, *IBSP*, *Verbali del CdA*, 1394.

<sup>8</sup> Ibid. 1411.

<sup>9</sup> Ibid. 1412.

- il terzo in colonne verticali: date di riferimento – consistenze finanziamenti – rate arretrate ed altri crediti scaduti (con esercizio in corso – esercizi precedenti – totale) – % sulle consistenze (Istituto – Sistema) – sofferenze con interessi di mora (credito a scadere – credito scaduto – totale) – % sulle consistenze (Istituto – Sistema) e orizzontali (a scendere 30 giugno 1985 – 31 dicembre 1984 – 30 giugno 1984 – 31 dicembre 1983 – 30 giugno 1983 e 31 dicembre 1982) = e qui emerge una apparente incongruenza perché mentre la percentuale sulle rate scadute aumenta per l'Istituto molto di più che per il sistema, questa si ribalta completamente nelle percentuali sulle sofferenze, a tutto nostro vantaggio.

In ogni caso, nel Consiglio del 15 ottobre 1986<sup>10</sup> il Direttore Generale prende atto che gli insoluti sono in costante crescita passando dal 4,77% (30 giugno 1985) al 4,90% (31 dicembre 1985) al 5,05% (30 giugno 1986) con incidenza quasi nulla sui mutui agevolati – 0,14% – contenuta su provvista estera – 1,52% – e rilevante quella delle anticipazioni – 28,12% – per i motivi su esposti, mentre risultano inalterati i raffronti con il sistema. In questo contesto è pur vero che, a volte, è necessario accettare proposte transative, come quella discussa nello stesso Consiglio che accetta un versamento a saldo e stralcio di Lire 780 milioni a fronte di una esposizione di Lire 887,4 milioni.

Andiamo, infine, al C.D.A. del 22 novembre 1991<sup>11</sup> che ribadisce una recente facoltà concessa ai Capi delle Sezioni Speciali di transazione fino a Lire 50 milioni nonché determinare nella misura di quattro punti il limite di rinuncia agli interessi di mora.

RIMBORSI – Dalla data di erogazione è possibile effettuare dei rimborsi, totali o parziali, delle somme ricevute a mutuo anche se, in mancanza di cause di forza maggiore (come, ad esempio, i tassi che salgono improvvisamente o, per i finanziamenti in valuta, rapporti di cambio insostenibili), sono operazioni anti economiche in quanto non consentono al mutuatario di plasmare su tutta la durata del finanziamento i costi fissi di impianto sostenuti, come l'imposta di registro, la parcella notarile e le spese di istruttoria. Se il rimborso del capitale è parziale, il numero delle rate residue non cambia come non mutano le condizioni particolari e generali che hanno originato l'operazione, per cui si modifica solamente il capitale residuo sul quale verranno ricalcolate le nuove prossime semestralità. In sede di conteggio per il rimborso, avverrà il conguaglio del rateo interessi con le stesse caratteristiche descritte precedentemente per le erogazioni, mentre per i mutui in cartelle viene indicato il valore nominale di quante da acquistare per l'operazione, il cui controvalore è determinato dal prezzo di Borsa del momento.

Sui rimborsi merita un accenno un verbale del 22 settembre 1893<sup>12</sup> dove si parla dell'opportunità del rimborso di ufficio dei mutui nei quali l'Istituto rimane “perdente” o “deliberatorio”, termini per i quali non è chiaro il significato, ma per il relatore è “palese quando si pensi che venga finito il servizio delle semestralità e cessino pure di decorrere i diritti erariali” (?); allegata è una tabella “Opera Pia di S. Paolo in Torino – Mutui da rimborsare d'ufficio –” divisa in colonne: n. mutuo – mutuatario – natura del rimborso (totale o parziale) – somma occorrente pel rimborso (in cartelle – in contanti) – differen-

---

<sup>10</sup> Ibid. 1415.

<sup>11</sup> Ibid. 1429.

<sup>12</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del CdA*, 6333.

za. I nominativi sono 11, il rimborso in cartelle conviene per Lire 2024,08 e per il quale occorrono 758 cartelle le quali, alla data del 15 dicembre 1893 erano quotate Lire 507, ma che la maggior parte di queste sono state acquistate precedentemente ad un prezzo minore, con aumento della convenienza del rimborso in cartelle. Poiché di detto argomento non sono stati rintracciati riferimenti né precedenti che successivi non è possibile fare dei commenti in merito.

L'argomento sulle penalità da porre su queste operazioni viene visto anche dall'ABI<sup>13</sup> che parla di un indennizzo dell'1% per rivalere degli oneri subiti dagli Istituti a fronte della perdita del collocamento della provvista.

**ESTRAZIONI** – Le estrazioni avvengono due volte all'anno, il 1° febbraio (con rimborso dei titoli a partire dal 1° aprile) e il 1° agosto (con rimborso dal 1° ottobre successivo, entrambi unitamente al pagamento delle cedole) con verbale notarile e alla presenza di un rappresentante della Banca d'Italia (normalmente il Direttore della sede di Torino della stessa). Concorrono all'estrazione: i titoli in circolazione residui dopo la precedente estrazione, ridotti dai rimborsi, totali e parziali, avvenuti nel semestre precedente e aumentati da quelli emessi nello stesso periodo per mutui o anticipazioni. Questo monte titoli è la base sulla quale inciderà percentualmente l'importo da estrarre formato, oltre che da modesti residui precedenti, dall'ammontare "pro soluto" delle quote di ammortamento maturate il 1° gennaio o 1° luglio precedenti<sup>14</sup>. A chiusura delle operazioni, veniva redatto anche il verbale di distruzione delle cartelle rimborsate nel semestre precedente con un elenco contenente il nome dell'intestatario (se nominative), il numero delle cartelle dal n. al n., e la loro quantità.

La prima estrazione è del 1° agosto 1868, dove a fronte di una somma da rimborsare di Lire 4.048,18 vennero estratte 8 cartelle fondiarie ciascuna di nominali Lire 500 e il resto di Lire 48,18 accantonato per la successiva estrazione, e l'ultima con il sistema manuale il 1° febbraio 1967 mentre dalla successiva le operazioni sono avvenute mediante l'uso di un calcolatore elettronico. La procedura era non complessa ma delicata, dove il numero che ogni cartella portava stampigliato era anche riprodotto su delle sottili strisciole di carta di papiro riposte, legate con dei minuscoli elastici, in ordine progressivo di numero su dei tabelloni vetrati. In prossimità dell'estrazione, veniva verificata la loro esattezza, poi i numeri erano estratti e posti in urne metalliche (una per taglio e per tasso) dalle quali, dopo opportuni rimescolamenti, le cartelle venivano estratte, una per una, quelle sorteggiate. Il modo di estrazione era semplice: dato il rapporto percentuale tra quelle in essere e quelle da estrarre, il numero ottenuto era la base per incominciare il sorteggio, che arrivato alla fine ricominciava con i numeri residui e così da capo: è più difficile da spiegare che fare. Il tutto durava dai 15 ai 20 giorni, con il nuovo sistema qualche ora.

<sup>13</sup> ABI, *La nuova disciplina del credito fondiario*, Bancaria editrice, 1997, pag. 112.

<sup>14</sup> L'importo derivante dal manto cedole viene pagato con la quota interessi, sempre "pro soluto" della stessa rata in scadenza.

Un esempio di questa procedura può essere letto nel verbale di chiusura dell'estrazione 1° luglio 1880 tratta dal Consiglio 28 luglio 1880<sup>15</sup>: al 30 giugno vi erano 1.083 mutui per Lire 39.753.000 con emissione di 79.506 cartelle delle quali, dopo rimborsi ed ammortamenti, 58.153 vengono messe nelle urne leggendo i numeri uno per uno; dopo i primi 500, sosta e controllo; II seduta altre 7.500 cartelle, III con 10.500, IV di 20.500, V per 25.000, VI e ultima 15.506 con due sedute giornaliere tra il 28 e il 30 luglio. Se proviamo a confrontare il 1880 con gli anni '60 del secolo scorso, quando le cartelle in circolazione erano nell'ordine di decine di miliardi, resta evidente come l'impegno sia stato crescente di anno in anno.

Le estrazioni andavano pubblicizzate obbligatoriamente sulla G.U. e sui quotidiani sia nazionali che locali come pure il relativo bollettino riportante i numeri estratti e questo poteva rappresentare anche una forma pubblicitaria per la Banca come appare dal frontespizio della brochure relativa all'estrazione del 1° febbraio 1939 (*Tavola 3*)<sup>16</sup>. Vi si legge che, oltre la sede centrale di via Monte di Pietà, vi erano 11 filiali in Torino e 99 foranee comprese le 3 sedi di Roma, Milano e Genova; prosegue specificando l'importo delle singole cedole divise per tasso e dimensione titolo con la precisazione che le cedole scadenti post 1935 di cartelle al portatore sono soggette ad una ritenuta del 10% per imposte. Nelle pagine successive elenca, interesse per interesse, i numeri delle cartelle estratte; segue l'elenco di quelle sorteggiate precedentemente e non ancora rimborsate. Chiudono due paginette dove con semplicità viene detto, in una, cosa sono i mutui fondiari e, nell'altra, cosa sono le cartelle fondiarie.

Al giorno d'oggi ogni emissione obbligazionaria ha nel suo regolamento anche le modalità di pagamento sia delle cedole che dei titoli estratti il cui controvalore avviene, automaticamente e con la giusta valuta, sul conto corrente di appoggio al deposito amministrato dei titoli posseduti.

---

<sup>15</sup> ASSP, II, *CF, Verbali del CdA*, 6309.

<sup>16</sup> ASSP, III, *Gestioni Egeli, Convenzioni*, 1.1.



## ISTITUTO DI SAN PAOLO DI TORINO

### CREDITO FONDIARIO

*Le cedole e le cartelle estratte sono pagabili:*

presso le seguenti nostre **SEDI, SUCCURSALI** ed **AGENZIE**

<b>TORINO</b>	— SEDE CENTRALE	-	Via Monte di Pietà, 32.
»	AGENZIA N° 1	-	Via Legnano, 9.
»	» 2	-	Via Sant'Anselmo, 18.
»	» 3	-	Via Cibrario, 13.
»	» 4	-	Corso Peschiera; 162.
»	» 5	-	Piazza Emanuele Filiberto, 13.
»	» 6	-	Via Nizza, 50.
»	» 7	-	Piazza Francesco Crispi, 55.
»	» 8	-	Corso Orbassano, 14.
»	» 9	-	Corso Grosseto, 260, angolo via Venaria.
»	» 10	-	Corso Casale, 66.
»	» 11	-	Via G. Bruno - Mercato Orto-Frutticolo.
ACQUI . . . . .			Via Vittorio Emanuele II.
ALASSIO . . . . .			Via Umberto I, 107.
ALBA . . . . .			Via Mazzini, 8.
ALBENGA . . . . .			Piazza XX Settembre, 6.
ALESSANDRIA . . . . .			Corso Roma, 7, ang. via Piacenza.
AOSTA . . . . .			Piazza Carlo Alberto, 12.
ASTI . . . . .			Via Cesare Battisti, 3.
AVIGLIANA . . . . .			Via Umberto I, 20.
BARDONECCHIA . . . . .			Via alla Stazione, 12.
BIELLA . . . . .			Via Guglielmo Marconi, 7.
BORGOSIESA . . . . .			Via Gian Battista della Bianca, 2.
BRA . . . . .			Via Vittorio Emanuele II, 63.
BRONI . . . . .			Via Vittorio Emanuele III, 4.
CALUSO . . . . .			Piazza Ubertini, 5.
CANDIA LOMELLINA . . . . .			Via Borgoratto, 20.
CANELLI . . . . .			Via Alfieri, 17.
CARESANA . . . . .			Corso Umberto I, 14.
CARIGNANO . . . . .			Vicolo Trento, 2 bis.
CARMAGNOLA . . . . .			Piazza Garavella ang. via S. Bernardino.
CARRÙ . . . . .			Piazzetta Fiorenzo Gallo, 18.
CASALE MONFERRATO . . . . .			Via Magnocavallo, 11, ang. piazza Rattazzi.
CASTAGNOLE MONFERRATO . . . . .			Via Roma, 18.
CASTELLAMONTE . . . . .			Via Costantino Nigra, 3.
CESANA . . . . .			Via Roma, 26.
CEVA . . . . .			Via Marengo, 17.

### LE CASE E LE COSE

Nella storia del Credito Fondiario dell'Istituto Bancario San Paolo è successo, alcune volte, che l'Istituto sia stato costretto (e con lui altri Istituti simili) a svolgere una attività non prevista dalle leggi istitutive e questo sarà l'argomento del presente capitolo e dei tre capitoli seguenti.

Quattro sono i casi e per tutti e quattro tratteremo dei rapporti necessariamente instaurati con l'E.G.E.L.I. - Ente di Gestione e Liquidazione Immobiliare e per questo ci avvarremo, in larga misura e specie per questo capitolo, di un saggio molto noto di Fabio Levi<sup>1</sup>.

Nel primo di questi, *Le case e le cose*, parleremo di un argomento che, purtroppo, è noto a tutti e riguarda le leggi antiebraiche che il regime politico in essere prima della seconda guerra mondiale ritenne di emanare, leggi aventi lo scopo, inizialmente, di limitare le attività degli ebrei e, successivamente, di eliminare del tutto tali possibilità. Questi provvedimenti furono essenzialmente tre: di fine novembre 1938, del febbraio 1939 e del gennaio 1944, ma non è questa la sede per esaminarli e, quindi, basti dire che per svolgere l'attività repressiva venne creato a Roma, con il R.D.L. n. 126 del 9 febbraio 1939<sup>2</sup>, l'Ente di cui sopra, posto alle dirette dipendenze del Ministero delle Finanze e con un Consiglio di Amministrazione formato da nove componenti più il Presidente e un Collegio Sindacale composto da tre membri tutti nominati direttamente dal Duce tra i rappresentanti di Ministeri e istituzioni fasciste. Il primo Presidente fu il senatore Demetrio Asinari di Bernezzo, morto dopo poco tempo e sostituito da Cesare Giovara: entrambi erano anche presidenti dell'Istituto di San Paolo di Torino.

L'E.G.E.L.I. aveva motivo di esistere in quanto le leggi predette imponevano limiti netti alle proprietà degli ebrei dove oltre alla "quota consentita" veniva creata la "quota eccedente", valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e, poi, dall'Intendenza di Finanza trasferita all'E.G.E.L.I., ente costituito, appunto, per acquisire, gestire e rivendere quanto sottratto. A proposito di quota eccedente è necessario tenere presente che il Capo VII del R.D.L. 9 febbraio 1939, n. 126<sup>3</sup> stabiliva che il ricavo delle vendite andava versato al Tesoro dello Stato a garanzia di certificati emessi dall'Ente per essere dati agli ebrei a pagamento delle quote eccedenti stesse. La sua competenza copriva tutto il territorio nazionale (e su eventuali territori nascenti da occupazioni in caso di future guerre) ma con una limitata propria struttura per cui necessitava di un braccio operativo/esecutivo; per ottenere questo scopo, impose, attraverso decreti, delle convenzioni a diciannove istituti esercenti il Credito fondiario in Italia.

---

<sup>1</sup> *Le case e le cose. La persecuzione degli ebrei torinesi nelle carte dell'EGELI 1938-1945*, a cura di Favi Levi, Compagnia di San Paolo, Torino, 1998.

<sup>2</sup> G.U.R.I. n. 13, 11 febbraio 1939.

<sup>3</sup> G.U.R.I. n. 35, 11 febbraio 1939.

Quello relativo all'Istituto di San Paolo di Torino, Sezione di Credito Fondiario, è un Decreto del Duce del Fascismo in data 9 giugno 1939 – XVII<sup>4</sup> con il quale vengono indicati i dodici Crediti fondiari prescelti e le aree di loro competenza (il 13 settembre 1944 sotto la Repubblica Sociale un secondo decreto nominerà ulteriori sette banche) e che portò, in data 23 febbraio 1940 – XVIII, alla stipula della prima convenzione firmata per il San Paolo dal Vicepresidente Gerardo Gobbi e dal Direttore Generale Alfredo Longo,<sup>5</sup> con la quale gli venne conferita la delega per il Piemonte e la Liguria con carattere di esclusiva. Nelle premesse riconosceva anche l'opportunità di affidare agli Istituti di Credito fondiario il compito di eseguire tutti gli accertamenti ipo/catastali necessari ad individuare con precisione le proprietà sequestrate, il tutto dietro un compenso a titolo di rimborso spese, pur riconoscendo che si trattava di un servizio non a scopo di lucro ma di interesse generale.

Il successivo articolo 1 specifica i compiti dell'Istituto: a) eseguire l'accertamento completo sulla proprietà, b) gestire gli immobili stessi, c) trattarne la vendita segnalando eventuali acquirenti. L'articolo 2 si occupa della procedura: l'E.G.E.L.I. trasmette al San Paolo la denuncia dei beni con la ripartizione tra quota consentita e quota eccedente, questo esegue tutti gli accertamenti che ritiene opportuni e risponde comunicandone gli esiti; a questo punto (articolo 3) l'E.G.E.L.I. rimette copia del decreto intendentizio esecutivo relativo alla quota eccedente in modo da consentirne la presa in possesso e la conseguente gestione. Entro certi limiti di importo, l'Istituto ha una propria autonomia per nuovi e/o rinnovi di contratti di locazione (articolo 4); per l'articolo 5 è autonoma la manutenzione ordinaria mentre per quella straordinaria, ampliamento o trasformazione avviene nei limiti di spesa approvati dall'E.G.E.L.I.; per l'articolo 6 il San Paolo è tenuto a versare entro il 20 di ogni mese le somme incassate nel mese precedente al netto delle spese sostenute, mentre per i fondi rustici il versamento deve avvenire alla fine di ciascun anno agricolo. A proposito di spese, sono a carico della gestione non solo quelle direttamente di riferimento, ma anche quelle per la remunerazione degli agenti preposti alla diretta gestione dei fondi nonché le spese di esecuzione dei debitori (articolo 8). Per l'articolo 10 il San Paolo deve contattare eventuali acquirenti, discuterne le condizioni e segnalarle all'Ente il quale stipulerà gli atti di compravendita. L'articolo 12 tratta del rimborso delle spese da corrispondersi a fine di ciascun anno specificando le varie casistiche, prevedendo, nel successivo articolo, la possibilità di revisione di questi compensi.

L'Istituto aderì poi alla convenzione del 29 gennaio 1942 concordata dal Sindacato nazionale fascista degli enti di credito fondiario con l'E.G.E.L.I. per la gestione delle proprietà dei sudditi nemici.

Gli impegni di cui sopra obbligarono il San Paolo a costituire l'Ufficio Amministrazioni E.G.E.L.I. (suddiviso in più reparti) presso il Servizio Tecnico e l'Ufficio Ragioneria E.G.E.L.I. per la contabilità. Successivamente, con l'aumento degli oneri, vennero creati nuovi reparti come quello relativo all'amministrazione dei beni mobili per la gestione di vari aspetti quali affitti, stipendi dei portinai/giardinieri/ecc. Di conseguenza il personale addetto salì fino ad altre 60 unità.

---

<sup>4</sup> G.U.R.I. n. 143, 20 giugno 1939.

<sup>5</sup> ASSP, III, *Gestioni Egele, Convenzioni*, 1.3.

Una nuova convenzione venne poi firmata dal commissario per la straordinaria amministrazione dell'Istituto, Giuseppe Murino, il 10 novembre 1944 a San Pellegrino Terme<sup>6</sup>, dove l'E.G.E.L.I. aveva trasferito la sua sede, per la gestione dei beni ebraici confiscati o sequestrati escludendo le aziende industriali e commerciali. Il suo contenuto era, sostanzialmente, conforme a quello precedente salvo alcuni particolari quali la stima "sommatoria e prudente" del valore commerciale (articolo 5), la gestione dell'assicurazione incendi (articolo 6) compresa quella dei mobili (articolo 7), facoltà di assumere e licenziare personale con contratti collettivi di lavoro (articolo 11), facoltà di pagare imposte e tasse (articolo 13) e, fatto senz'altro innovativo, il contenuto dell'articolo 15 il quale prevede che se l'immobile, di piccola entità e di limitato valore, è occupato da un ebreo o da suoi parenti potrà continuare nella sua conduzione con l'obbligo di pagare le tasse e provvedere alla sua custodia e manutenzione. Ultima osservazione è data da una postilla all'articolo 20, manoscritta a calce della convenzione, dove viene previsto che l'elevato ammontare dei compensi previsti potrà consentire all'Istituto di recedere nel continuare il servizio.

Con D.L.L. 5 ottobre 1944, n.252<sup>7</sup>, a distanza di ben nove mesi, vennero decretate le disposizioni per la reintegrazione dei cittadini considerati di razza ebraica, con revoca di tutte le leggi in difesa della razza a suo tempo emanate e le disposizioni per ottenere la restituzione di quanto sottratto. L'E.G.E.L.I. venne messo in liquidazione nel 1957, ma la sua procedura, affidata all'Ufficio liquidazioni della Ragioneria Generale dello Stato, si protrasse fino al 1997 quando venne considerata "chiusa a tutti gli effetti" con decreto del Ministro del Tesoro in data 29 dicembre 1997.

Visti gli adempimenti da svolgere e gli interlocutori, vediamo ora che cosa successe per quanto riguarda i beni ebraici.

Secondo Fabio Levi<sup>8</sup> le autodenunce ai fini della limitazione delle proprietà immobiliari furono, all'inizio del 1940, 7.060 in tutta l'Italia delle quali, nella zona di competenza del San Paolo: 86 ad Alessandria, 27 ad Asti, 33 a Cuneo, 293 a Genova, 15 ad Imperia, 7 a Novara, 12 a Savona, 16 a La Spezia, 719 a Torino e 50 a Vercelli.

Occorre però dire che la prevista procedura a partire dalla denuncia dei propri beni da parte degli ebrei avvenne con assoluta lentezza fino all'8 settembre 1943 come se ci fossa poca voglia di applicare le disposizioni legislative anche se è necessario tenere conto dei vari passaggi necessari: autodenuncia, l'Ufficio delle Imposte per avviare le operazioni, l'U.T.E. per la verifica e la ripartizione tra "consentita" e "eccedente", l'Intendenza di Finanza delegata all'emissione del decreto di esproprio, l'E.G.E.L.I. quale punto di riferimento e, infine, la Commissione ricorsi. Da un riepilogo predisposto dall'E.G.E.L.I. in data 10 giugno 1942 risulta che le pratiche pervenute in tutta Italia erano 271 delle quali 43 archiviate, 192 trattate e 36 in istruttoria anche se nell'anno successivo la gestione è notevolmente aumentata. A dimostrazione dell'antieconomicità della procedura, a quella data erano state effettuate vendite per 10 pratiche con un incasso di Lire 4.117.500 contro

<sup>6</sup> Ibid. 4.3.

<sup>7</sup> G.U.R.I. n. 71, 20 ottobre 1944.

<sup>8</sup> *Le case e le cose*, cit., pagg. 37; 39.

un costo di gestione di Lire 1.722.748,20. Per quanto riguarda il San Paolo fino a giugno del 1943 risultano avviate 40 pratiche delle quali solo quattro con l'istruttoria interamente espletata<sup>9</sup>. Di queste quattro, una sola si era conclusa con la vendita dell'immobile avvenuta il 3 aprile 1942 mentre la denuncia risaliva all'11 maggio 1939, quasi tre anni prima.

Varie possono essere le spiegazioni di questa lentezza, "in primis" per colpa dell'Intendenza di Finanza che era riuscita ad emettere un solo decreto di sequestro per la parte eccedente tanto da ricevere una severa lettera di richiamo firmata dal direttore generale dell'E.G.E.L.I. datata 21 luglio 1943. Altra motivazione era data, logicamente, dalla resistenza apposta dagli ebrei in tutti i modi possibili come l'avvalersi delle carenze della normativa tipo, per esempio, quella di suddividere il patrimonio in più lotti con le relative denunce presentate in Comuni diversi. La soluzione preferita era, comunque, quella di esercitare pressioni di vario tipo sui funzionari preposti avvalendosi della loro posizione consolidata sul territorio. Nascondere i beni mobili e non denunciare quelli immobili erano altre forme di autodifesa. La presentazione dei ricorsi alla Commissione preposta rappresentava, in ultima analisi, l'ultima speranza e, nonostante ciò, questa era sempre in difficoltà per mancanza di personale o di fondi come lo dimostra il fatto che, nominata a fine 1939, cominciò ad operare nell'agosto 1941. A Torino si verificò un solo ricorso nel mese di maggio 1942 e altri quattro nel maggio dell'anno successivo.

Ovviamente, dopo l'8 settembre 1943 la situazione cambiò radicalmente a Torino dove l'ordinanza del Prefetto del 14 dicembre 1943, in applicazione del D.L.D. 4 gennaio 1944, n. 2<sup>10</sup>, che eliminava la distinzione tra "quota consentita" e "quota eccedente", fece sì che circa 500 nuove pratiche aumentarono la consistenza anche perché l'obbiettivo primario degli ebrei era diventato quello di evitare la deportazione fuggendo con quel poco che potevano portare con loro. Di fronte ad un numero così consistente di casi la Provincia di Torino ritenne opportuno, per ragioni di urgenza, emanare decreti di gestione immobiliare affidata al San Paolo riservandosi di far seguire, in un secondo tempo, il provvedimento di confisca richiedente un maggior impegno. È stato, questo, un comportamento diverso da quello tenuto da molte altre Province alcune delle quali, ancora nel luglio 1944, non avevano provveduto ad alcuna confisca limitandosi alla gestione dei beni sequestrati mediante uffici costituiti appositamente presso le Prefetture. Certamente la situazione politica del momento favoriva l'incremento di queste pratiche anche attraverso situazioni particolari come, per esempio, delazioni e denunce da parte degli inquilini, ma è altrettanto certo che il San Paolo e, se vogliamo, anche l'E.G.E.L.I. non hanno assunto iniziative che potessero portare ad un ulteriore incremento dei sequestri. Se lo scopo della normativa era quello di vendere il patrimonio confiscato, il risultato è stato abbastanza misero e influenzato non solo da quanto sopra detto, ma anche da comportamenti non coerenti dell'E.G.E.L.I. stessa quando scriveva al San Paolo di non procedere alla vendita di alcuni stabili in quanto il Ministero delle Finanze non riteneva opportuno che si addivenisse alla vendita di beni ebraici immobiliari<sup>11</sup>. Una spiegazione

---

<sup>9</sup> ASSP, *Gestioni Egele, Beni Ebraici D.*

<sup>10</sup> G.U.R.S.I. n. 6, 10 gennaio 1944.

<sup>11</sup> *Le case e le cose*, cit., pag. 66.

per questo comportamento può essere fornita dalla necessità di affittare questi immobili a militari fuori sede (anche tedeschi) nonché a persone segnalate/protette/colluse dai vari funzionari. Comunque, l'occupazione aveva almeno il merito di impedire il saccheggio delle abitazioni. Al riguardo, la Commissione Anselmi<sup>12</sup> ha dedicato un intero capitolo ai “Furti e saccheggi” per dimostrare che innumerevoli furono le spogliazioni e le appropriazioni indebite effettuate sia da truppe tedesche che da forze della Repubblica Sociale.

Da un appunto predisposto per il Direttore Generale del 18 maggio 1944 emerge che le pratiche gestite dal San Paolo erano 472: 247 stabili a sfruttamento intensivo, 143 alloggi isolati, 39 misto tra terreni e fabbricati e 43 appezzamenti di terreni<sup>13</sup>, proprietà che, dopo calcoli certamente presunti, davano un reddito complessivo annuo di circa 11 milioni di Lire con 4.900 inquilini.

Finita la persecuzione iniziò, con la dovuta calma, la procedura per la restituzione dei beni sequestrati e non andati dispersi. Il primo atto formale fu il D.L. del Regno d'Italia in data 20 gennaio 1944 (ratificato dopo ben nove mesi con il D.L.L. 5 ottobre 1944, n. 252<sup>14</sup>) che disponeva “la reintegrazione nei diritti civili e politici dei cittadini italiani e stranieri già dichiarati di razza ebraica o considerati di razza ebraica” ma lo stesso provvedimento rinviava a “dopo la cessazione delle ostilità con la Germania” la reintegrazione nei diritti patrimoniali, approvata poi il 20 ottobre dello stesso anno.

Ma per i diretti interessati non fu affatto facile rientrare in possesso dei propri averi e la stessa E.G.E.L.I. usò la calma tenuta in precedenza e non fece un gran che per accelerare la restituzione dei beni in gestione. La circolare attuativa del 5 ottobre 1945 imponeva procedure particolarmente impegnative: le restituzioni dette “retrocessioni” comportavano una regolare domanda scritta con successiva stipulazione di atto pubblico a spese dei richiedenti. Per i beni nel frattempo venduti la domanda andava rivolta al compratore. Venivano poi regolate le modalità con le quali i proprietari erano comunque tenuti al pagamento delle spese di gestione in quanto l'E.G.E.L.I. li considerava il legittimo proprietario dei beni da restituire.

In ogni caso, per il San Paolo la procedura per le restituzioni procedette regolarmente per tutti i beni gestiti dalla Banca, a parte alcuni casi di proprietari defunti o irreperibili. Veementi furono le reazioni quando, nel 1947, il San Paolo chiese per conto dell'E.G.E.L.I. il pagamento delle spese di gestione: praticamente tutti i proprietari scrissero feroci lettere di protesta alla pretesa richiesta e si presume che non abbia avuto seguito perché non è stata rintracciata ulteriore corrispondenza che giustifichi un seguito sull'argomento.

Materialmente al San Paolo le operazioni di restituzione iniziarono nel 1945 e alla fine di quell'anno le gestioni erano ancora 703<sup>15</sup>; al termine del 1951 era rimasta in gestione una sola pratica<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Istituita con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° dicembre 1998.

<sup>13</sup> *Le case e le cose*, cit., pag. 61.

<sup>14</sup> G.U.R.I. n. 71, 20 ottobre 1944.

<sup>15</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 3018.

<sup>16</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 3019.

Un esempio di come fosse la procedura per la revoca dei sequestri è rappresentato dalla lettera del 7 luglio 1945 del San Paolo all'E.G.E.L.I.<sup>17</sup> (trasferita nel frattempo a Milano) con la quale si comunica che l'Intendenza di Finanza di Alessandria ha emesso il decreto relativo al sequestro di certi beni e che la "Commissione Alleata di Controllo per il Piemonte" non ha nulla da eccepire. Con l'occasione ritorna sull'importante tema del rimborso delle spese sostenute.

I rapporti intrattenuti dall'Istituto con l'E.G.E.L.I. sono sempre stati relazionati in sede di bilancio e, al riguardo, prendiamo, a titolo di esempio, quelli facenti parte dei bilanci 1943 e 1944<sup>18</sup>. Nel primo, si riferisce che al 31 dicembre 1943 i beni ebraici erano 50, dei quali 21 degli anni precedenti e 29 di quello in corso, di questi 12 in sede di esame per l'abbandono della procedura; immissioni in possesso 5 (tutte degli anni precedenti) e 1 vendita effettuata nel 1942. Manifesta poi le preoccupazioni in merito alla non conoscenza della mole di lavoro futura, del personale da destinare (quantità e qualità), la difficoltà di comunicazioni e la carenza dei mezzi di trasporto per le perizie. In ogni caso, è stato richiesto un riesame delle pattuizioni in vigore insieme ad una maggiore autonomia. Nella relazione del bilancio del 1944 i numeri sono notevolmente aumentati: immobili sequestrati 187, confiscati 58, immissioni in possesso di mobilio 126 su un totale di 963 decreti di confisca di valori mobiliari. Quest'ultima voce ha messo in crisi la struttura per la grande dispersione di tempo che comportava e con elementi vaghi e indeterminati sulla procedura da seguire, uniti alla limitata possibilità di far ricorso a professionisti esterni nonché alla mancanza di personale specializzato anche solo per il trasporto e custodia di questi beni mobili (che, non dimentichiamo, si trovavano in case normalmente abbandonate e, quindi, soggetti a furti e distruzioni). L'alto costo del lavoro ha trovato concordi gli Istituti nel richiedere una maggiorazione dei compensi nella misura del 40% per il 1943 e del 100% per il 1944.

---

<sup>17</sup> ASSP, III, *Gestioni EGELI, Convenzioni*, 3.17.

<sup>18</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, 3017.

### I BENI DEGLI ALTRI

Questo capitolo tratta del secondo dei quattro casi dove l'attività del Credito Fondiario non è istituzionale ma imposta dalle Autorità in essere in quel momento storico.

Riguarda la gestione delle proprietà in capo a persone fisiche e giuridiche dichiarate nemiche dall'Italia durante la seconda guerra mondiale, avvenuta mediante sequestri autorizzati dalle stesse leggi e disposizioni di cui al precedente capitolo riferito ai beni ebraici. Per dire di questo argomento, e di quelli oggetto dei successivi due capitoli, sarà anche largamente utilizzata una tesi di laurea la cui ricerca è stata prevalentemente effettuata, a suo tempo, presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo utilizzando il suo imponente archivio<sup>1</sup>.

Le stesse leggi emanate contro gli ebrei e le loro proprietà nonché il braccio operativo costituito dall'E.G.E.L.I. sono stati utilizzati per il sequestro dei beni, immobili e mobili, appartenenti in Italia a cittadini o istituzioni straniere aventi la nazionalità di Stati belligeranti contro l'Italia oppure a cittadini italiani residenti in uno di quegli Stati.

Per entrare in argomento, è opportuno cominciare dal R.D.L. 8 settembre 1938 – XVI, n. 1415 detto “Legge di Guerra”<sup>2</sup> il quale fissa dei paletti ben precisi sulla definizione di “suddito nemico” che viene indicato come chi possiede la nazionalità dello Stato nemico (anche se contemporaneamente a quella italiana o di uno Stato terzo), l'apolide e la moglie di suddito nemico, salvo che sia in possesso di nazionalità italiana. Le persone giuridiche sono considerate di nazionalità nemica quando posseggono la nazionalità dello Stato nemico o quando in esse (società) abbiano interessi prevalenti dei sudditi nemici. Particolarmente importante per il nostro caso è il lungo Titolo V dove il Capo I si occupa “Del trattamento delle persone di nazionalità nemica nel territorio dello Stato” le quali mantengono i loro diritti salvo le limitazioni imposte per legge e caso per caso; il Capo II, invece, dice “Del trattamento dei beni nemici nel territorio dello Stato” che sono soggetti a immediata confisca quando sono direttamente utilizzabili per fini bellici (es. opifici) con gestione affidata al Ministero dell'Industria per renderli compatibili al coacervo della produzione industriale del periodo bellico. Per gli altri, sia mobili che immobili, il sequestro avviene per Decreto Reale, altrimenti possono essere requisiti contro compenso. Il ricavo della vendita di questi beni deve essere versato alla C.D.P. unitamente a eventuali titoli, pubblici e privati, sequestrati, somme poi utilizzabili per le spese di gestione.

La successiva Legge 19 dicembre 1940, n. 1994<sup>3</sup> venne promulgata a integrazione e modifica della precedente col titolo di “Nuove norme riguardanti, per l'attuale conflitto, il trattamento dei beni nemici ed i rapporti economici con le persone di nazionalità nemica” e che regola la gestione dei rapporti economici in essere tra costoro e cittadini italiani. L'articolo 20 prevede che l'E.G.E.L.I. sia il sequestratario

---

<sup>1</sup> T.C. Verro, *I beni degli altri. Gestione delle proprietà nemiche durante la II guerra mondiale in Piemonte e Liguria*, Università degli Studi di Torino, Facoltà di Lettere e Filosofia, a/a 2002-2003.

<sup>2</sup> G.U.R.I. n. 211, 15 settembre 1938.

<sup>3</sup> G.U.R.I. n.48, 25 febbraio 1941.

dei beni nemici, sotto il controllo del Ministero delle Finanze, e si avvalga, per l'operatività, degli Istituti di Credito fondiario già designati a suo tempo. Per i possedimenti italiani e per i territori dell'Africa Italiana verrà emesso apposito decreto di concerto tra i Ministri degli Affari Esteri e per l'Africa Italiana.

In questo contesto, vedremo in appresso il ruolo del San Paolo in questa attività e i conseguenti impegni assunti cominciando dai volumi del problema.

Sappiamo che l'Italia è entrata in guerra il 10 giugno 1940 e, in pari data, sono state chiuse le filiali di Bardonecchia e Cesana; il 26 dello stesso mese venne emanata la lettera circolare n. 561<sup>4</sup> riguardante la sospensione dei pagamenti nei confronti degli stranieri nemici e spiegante tutta la procedura da seguire al riguardo. In allegato portava l'elenco degli Stati (compresi dominions, colonie, protettorati e mandati) che erano da essere considerati nemici: divisi in due sezioni, facenti capo rispettivamente alla Francia e Gran Bretagna, erano complessivamente 92. Elenco che successivamente venne implementato man mano che veniva dichiarato un nuovo nemico e scalato, a partire dall'8 settembre 1943, quando i nemici sono diventati amici e gli amici, nemici.

Nella relazione relativa al bilancio 1940 troviamo, per la prima volta, un riferimento al problema quando viene detto che è "importante per le sue proporzioni, complessità, natura, varietà degli adempimenti, la gestione dei beni immobili dei sudditi nemici". In quella relativa all'anno successivo troviamo i primi numeri e cioè 321 gestioni in essere, ma anche un commento che riteniamo significativo riportare integralmente:

"Dobbiamo confessare che aderendo nel mese di giugno 1940 [...] eravamo ben lontani dal prevedere l'ampiezza e la complessità del mandato; conoscendo e l'una e l'altra circostanza saremmo stati indotti a formulare qualche riserva o comunque subordinare l'esecuzione alle nostre effettive normali possibilità organizzative, possibilità che sono organiche e complete al centro, ma necessariamente inesistenti o scarse, per questa speciale funzione, alla periferia, dove per contro sono situati quasi tutti i beni oggetto del mandato".

A titolo di esempio precisa che in alcune filiali della Liguria è stato necessario aumentare l'organico nonché creare un apposito ufficio a Sanremo per svolgere questo compito "sovente ingrato" con impegno complessivo di oltre 60 unità senza contare i Servizi Ispettorato e Cassa coinvolti nelle varie attività anche perché i beni sequestrati sono distribuiti in 11 Province e 117 Comuni con 876 inquilini (dai quali incassare gli affitti) e 127 salariati (ai quali pagare gli emolumenti).

Nell'anno successivo, il 1942, i decreti di sequestro sono diventati 1.301, dei quali 46 riferiti a soli beni mobili, con 693 immissioni in possesso mentre per 112 beni situati in zona di confine si è ritenuto opportuno non effettuare le perizie considerato lo scarso valore di beni adibiti prevalentemente a pascolo. Saltiamo al 31 dicembre 1944 con il numero delle gestioni salito a 1.115 su 11 Province e 289 Comuni e i decreti di confisca di beni mobiliari collegati a quelli immobiliari diventati 963 (anche se manca la divisione tra beni ebraici e nemici). A partire dal 1945 i numeri cominciano a diminuire:

---

<sup>4</sup> ASSP, III, *Gestioni Egele, Lettere, Comunicazioni, Circolari*.

1.026, nel 1946 erano 768, nel 1947 355, nel 1948 sono 233, nel 1949 208 e così via; dal 1952 al 1957 rimane una specifica voce contabile nel conto economico, voce che sparisce del tutto dal 1958.

Ritornando al 1944 e alla relazione al suo bilancio, viene ribadita la difficoltà per le immissioni in possesso perché risultano limitate le possibilità di far capo alla prestazione di professionisti mentre il personale interno è assorbito dalle pratiche inerenti al mobilio delle case abbandonate con ininterrotti contatti con le varie Autorità. Riporta, infine, un dettaglio statistico sulla situazione di quell'anno: immissione in possesso di beni immobili sequestrati n. 87, confiscati n. 58, immissioni in possesso di mobilio (a seguito di ordinanze o disposizioni del Capo della Provincia) n. 126, esecuzione di decreti di confisca di valori mobiliari n. 963.

In totale, il complesso dei beni sequestrati diviso per Provincia è quanto riportato nella seguente tabella:

Regione	Provincia	Registro elenchi	Elenchi di consistenza
Piemonte	Torino	362	99
	Alessandria	43	30
	Aosta	312	171
	Asti	53	45
	Cuneo	64	45
	Novara	102	80
	Vercelli	93	76
<b>Totale parziale</b>		<b>1.029</b>	<b>546</b>
Liguria	Genova	135	81
	Imperia	455	285
	La Spezia	9	7
	Savona	82	64
<b>Totale parziale</b>		<b>681</b>	<b>437</b>
<b>TOTALE FINALE</b>		<b>1.710</b>	<b>983</b>

che necessita di una spiegazione sui “Registro elenchi (sequestri)” ed “Elenchi di consistenza”. Si omettono, per motivi di snellezza, altre due fonti: a) i bilanci del Credito Fondiario dove il quantitativo massimo di sequestri è di 1.223 segnalato nel 1942, e b) rubrica “Gestione Beni Alleati e Germanici, Piemonte e Liguria, Rubrica per numeri posizione Egeli” con 1.103 pratiche.

Entrambi fanno parte della documentazione in essere presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo dove il primo consiste di una rubrica, probabilmente redatta in un secondo tempo, dove i nominativi sono in stretto ordine alfabetico con colonne riportanti, oltre i nomi, il Comune dove sono i beni, il numero della contabilità con la sigla della Provincia e, infine, il numero della posizione E.G.E.L.I. Rispetto alla situazione geografica attuale, contiene delle incongruenze come, per esempio, Melezet allora Comune ora frazione di Bardonecchia, oppure Valle d'Aosta allora Provincia del Piemonte e comprendente anche tutti i Comuni dell'Alto Canavese. Il secondo contiene gli elenchi

redatti al momento del passaggio del Fondo Gestioni E.G.E.L.I. all'Archivio Storico e, quindi, tutto quanto fisicamente presente nell'archivio. Redatto in ordine progressivo (dal 2 al 3.515) porta il nome del sequestrato e la data della restituzione del bene, oltre che riferimenti archivistici e, in totale, contiene 983 nominativi con 1.172 incarti di vario spessore (il maggiore dei quali riguarda gli Hanbury con tredici grandi faldoni con i beni situati parte in Alassio e parte a Latte, frazione di Ventimiglia, i famosi giardini Hanbury).

La differenza sostanziale tra i due punti di riferimento è data da quei sequestri trascurati/omessi come quelli nei Comuni di Cesana/Bousson, Claviere/Monginevro, Melezet, Moncenisio (in totale 247), e Lanslebourg e riguardanti terreni normalmente destinati a pascolo alpino, di non facile accesso e con proprietà di non semplice accertamento, per i quali, come detto altrove, venne ritenuto opportuno non effettuare perizie onerose e inutili e affidarne, per quanto possibile, la gestione ai vari Sindaci compresa, alla fine della vicenda, la riconsegna ai proprietari o, semplicemente, a coloro che presentavano un atto di notorietà. Caso limite e periziato è quello del Comune di Monginevro proprietario di pascoli alpini per ettari 923.41.27 nella parte italiana del comune stesso e per ettari 877.36.07 nel Comune di Claviere valutati complessive Lire 600.000; quelli di Claviere risultavano poi essere stati venduti per Lire 90.000 ad un cittadino di Cesana con atto legalizzato presso l'Ambasciata italiana di Parigi il 16 aprile 1939, con conseguente revoca del sequestro, mentre quelli di Monginevro, essendo oltre la nuova linea di confine sono passati automaticamente ai francesi. È anche vero che i Sindaci di Claviere e di Bardonecchia, alla richiesta di gestione, risposero a stretto giro di posta: "Spiace di non potere aderire alla vostra proposta trattandosi di incarico che esula dalle competenze di questa Amministrazione". Lo stesso discorso può essere fatto per i Comuni dell'entroterra di Genova e Imperia.

Poiché abbiamo accennato agli incarti, vediamo la loro composizione: ciascuno di loro è composto da tre cartelle, varie, verbali e provvedimenti, dove le prime contengono copie di contratti, affitti, imposte; le seconde copia della lettera dell'E.G.E.L.I. comunicante il sequestro, due o più copie della perizia/presa in possesso, il verbale di riconsegna del bene; spesso compare anche una quarta cartella detta D.D.G. – dichiarazione danni di guerra con copia del modulo prestampato di denuncia del danno subito trasmesso all'Intendenza di Finanza per il risarcimento. Il decreto, allegato alla citata lettera, è emesso dal Prefetto (per il Piemonte quello di Torino) con la data, il nominativo, la sua nazionalità e una sintesi del bene sequestrando; i numerosi errori vengono corretti in sede di perizia; per il concetto che "nel più sta il meno" i decreti sono spesso emessi contro chi non c'entra e, pertanto, le revoche sono numerose con dei casi singolari e quasi umoristici. Come nazionalità troviamo per primi i francesi, seguiti dagli inglesi, al terzo posto gli statunitensi; questo non stupisce più di tanto in quanto, nel tempo, numerosi erano stati gli emigrati negli Stati Uniti di cittadini originari dei Comuni, in provincia di Torino, di Prarostino, Inverso, Pinerolo e San Secondo di Pinerolo i quali avevano lasciato i terreni in affitto a parenti spesso comproprietari. Il caso più particolare è fornito dal Madagascar: una francese residente a Tananarive e proprietaria per 1/5 di uno stabile in Torino, via Amerigo Vespucci n. 33, adibito ad ente religioso e andato completamente distrutto durante l'incursione aerea del 19 novembre 1942.

I periti utilizzati sono stati 16, compresi quelli interni, oltre a 12 casi dove sono stati designati i segretari comunali, così come previsto dalla Regia Prefettura, dotati di moduli di perizia prestampati forniti dal San Paolo e dietro un compenso di Lire 10. Le perizie, per le quali dovevano essere sempre presenti due testimoni, avevano dimensioni varie anche in considerazione se fosse necessario o meno inventariare i beni mobili (degli Hanbury è già stato detto). I sequestri riguardavano i beni più disparati, dalla grande tenuta agricola ad una motocicletta fuori uso, con evidenti diversi valori e che molto spesso (specie quelli siti in Torino) hanno subito ingenti danni provocati dai bombardamenti alleati successivi al 1942. Questo è stato un problema nel problema perché moltissimi inquilini si sono trovati con l'alloggio inagibile, con spese notevoli per la riparazione contro il mancato introito degli affitti con evidenti ulteriori difficoltà di gestione.

Per quanto concerne le riconsegne, queste sono state regolamentate da un decreto legge contenente le disposizioni per la reintegrazione nei diritti patrimoniali di tutti i soggetti interessati, cominciando dagli ebrei. In base a questa legge, gli aventi diritto potevano richiedere, entro la data del 9 aprile 1946, la retrocessione degli immobili espropriati, procedura che è avvenuta in un periodo di tempo abbastanza contenuto, tra il 1° marzo 1945 e il 7 febbraio 1948, mediante una scrittura privata, redatta alla presenza di due testimoni, nella quale i beni non venivano elencati ma era richiamato il verbale di presa in possesso che il proprietario riconosceva corrispondente al vero: in caso contrario elencava le sue riserve.

Molto altro sarebbe ancora da dire come, per esempio, sul personale coinvolto, i costi di gestione e trasferta sempre di gran lunga superiori a quelli previsti nelle convenzioni, con una ripetuta rincorsa al loro adeguamento, mai sufficiente, a causa della continua svalutazione della lira, e, comunque, pagati in ritardo quando sono stati pagati.

Quindi si può dire che questa gestione, come quelle trattate negli altri capitoli, sono state un fallimento sotto l'aspetto economico senza tenere conto degli altri aspetti, etici e morali, ben più importanti di questo.

## Capitolo 21

### T.F.O.

È l'acronimo di Territori Francesi Occupati e sarà il terzo dei quattro argomenti collegati all'E.G.E.L.I. Anche in questo caso, i riferimenti documentari sono quelli del precedente capitolo.

Come è noto, l'Italia entrò in guerra il 10 giugno 1940, il 24 dello stesso mese le truppe italiane penetrarono in Mentone e alle ore 0,15 del giorno successivo, 25 giugno, veniva dichiarato il cessate il fuoco a seguito dell'armistizio firmato tra francesi e tedeschi. L'occupazione fu quindi limitata, oltre che a ristrette zone delle Alpi, alla fascia costiera mediterranea facente capo, appunto, alla città di Mentone e su questi territori furono estese le disposizioni legislative in vigore.

Nella legge di guerra, altrove citata, il Titolo II del Capo III è riferito alla "occupazione militare del territorio nemico" e considera occupati quei territori nemici sui quali esercita l'autorità militare e dove lo stato di guerra è stato notificato alla popolazione residente. Per quanto concerne i T.F.O. vennero emanati ben sette Decreti del Duce<sup>1</sup> ciascuno riferito ad un ambito specifico e dove il terzo di questi riguarda le circoscrizioni giudiziarie nei territori francesi occupati, che vengono divise in quelle di Mentone, Monginevro e Lanslebourg, e il sesto, il più importante, detto di "Mentone" perché si occupa della gestione delle proprietà nemiche in territorio francese.

Composto da 26 articoli, specifica nel primo quali beni possono essere sequestrati: "appartenenti a persone che abbiano la nazionalità di uno stato nemico, diverso dalla Francia o dai paesi posti sotto l'autorità di questa, esistenti nei territori francesi occupati dalle Forze armate italiane, possono essere sottoposti a sequestro" escludendo però quelli destinati al culto. Il Comando Supremo ordina il sequestro e nomina il sequestratario che, di norma, è l'E.G.E.L.I. che potrà valersi di altri enti per l'esercizio di queste funzioni. Ovviamente, anche per la vicinanza geografica, la gestione venne affidata al San Paolo e la procedura, dalla denuncia in poi, è la stessa che abbiamo già visto nei capitoli precedenti con particolare attenzione riguardo alla custodia dei beni "appartenenti a proprietari assenti".

Omettiamo di parlare dei beni siti nei Comuni di Monginevro e Lanslebourg (anche se meriterebbero una migliore attenzione) in quanto si trattava di terreni quasi interamente destinati a pascolo montano, con confini spesso incerti e appartenenti catastalmente a persone di difficile reperimento, sovente emigrate o con successione ereditaria incerta e, comunque, con un reddito particolarmente ridotto, che non giustificava assolutamente una faticosa perizia.

Per quanto riguarda, invece, la zona costiera le immissioni in possesso effettuate dal Credito Fondiario sono state 72 delle quali, presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo, esistono 66 fascicoli, uno solo con documentazione inesistente; i 65 documentati colpiscono 49 in-

---

<sup>1</sup> T.C. Verro, *I beni degli altri. Gestione delle proprietà nemiche durante la seconda guerra mondiale in Piemonte e Liguria*, Università degli Studi di Torino, Facoltà di Lettere e Filosofia, a/a 2002-2003, pagg. 24 e seg.

glesì, 6 statunitensi e 4 russi, mentre per i 6 restanti non è stato possibile individuare la nazionalità perché il perito incaricato ha sempre usato la dicitura “suddito nemico”. Dei 6 fascicoli mancanti, per i quali si conoscono i nominativi, si sa la data – 24 aprile 1943 – di trasmissione alla Sede Centrale e, poi, andati smarriti. Le proprietà sono in capo a persone fisiche in 62 casi, mentre le restanti 3 appartengono a istituti religiosi: Società inglese per la propagazione del Vangelo, Società della chiesa coloniale e continentale di Londra e Associazione ortodossa russa di Sant’ Anastasia (questo perché la legge di guerra escludeva dai sequestri solo gli immobili destinati a culti riconosciuti in Italia). Per meglio sapere di cosa stiamo parlando e un po’ per curiosità, l’Associazione russa era formata da: un albergo con 48 camere, l’abitazione dell’Arciprete, Villa Innominata, il cui arredamento risultava di proprietà dello stesso e, quindi, con inventario separato, e da una casetta di 4 camere ad uso dependance. Come tipologia degli immobili sequestrati, troviamo 54 ville, 4 alloggi e 6 beni rustici.

Le perizie sono state affidate a 6 tecnici (quattro professionisti italiani e due impiegati del Credito Fondiario), ma non in modo uniforme in quanto l’ing. Marini ha avuto 19 incarichi ed è stato successivamente designato come responsabile dell’“Ufficio Amministrazione Beni Nemici di Mentone” che il Credito Fondiario è stato obbligato ad aprire dal 1° luglio 1941 in viale Verdun n. 67 e funzionante fino al 9 settembre 1943. L’organico era formato inizialmente dal responsabile, da un impiegato (in trasferta da Torino) e una dattilografa del luogo assunta in Liguria a tempo determinato a 550 Lire lorde mensili; successivamente vennero assunti una seconda dattilografa e una inserviente. I locali erano in affitto a Lire 3.300 annue ed era stata data in dotazione una bicicletta del costo di Lire 1.300. Solamente nell’autunno del 1942 venne concesso il permesso militare per telefonare da Torino a Mentone, ma per la Stipel era necessario anche quello della Questura di Torino; poi la gestione passò alla Teti, competente per la Liguria, che volle l’autorizzazione del Ministero degli Interni, concesso a fine ottobre. Questo significava che per ogni necessità di comunicazione con Torino fosse necessario andare fino all’Agenzia di Ventimiglia e, di lì, telefonare. Per altro, i disagi erano quotidiani come, a titolo di esempio, quello della corrispondenza perché di ogni lettera, trascorsi 15 giorni dalla sua spedizione, bisognava spedirne una copia con la speranza che almeno una arrivasse a destinazione.

Quello dei sopralluoghi era un problema in quanto per ciascuno di essi dovevano, oltre il perito ovviamente, essere presenti tre testimoni delegati dal Commissario Civile di Mentone, dal Comando dei Regi Carabinieri e dal Giudice di Pace di Mentone con evidenti difficoltà per far coincidere le varie disponibilità anche se tutti gli immobili si trovavano nel Comune di Mentone, tranne uno nel Comune di Sorgio di Castellaro (Nizza). Inoltre, in 39 casi la perizia è stata accompagnata dall’inventario dei beni mobili e immobili occupati ancor prima del sequestro da ufficiali o forze di occupazione o da abusivi. Infine, per quelli regolarmente affittati erano necessari due inventari: uno iniziale e uno finale, il contratto di locazione.

Un altro grosso problema era rappresentato dai furti sia nelle case abbandonate che in quelle affittate (da parte degli stessi occupanti) al punto che venne autorizzata l’assunzione di due guardie giurate per il servizio notturno delle nove ville di maggior pregio.

L'ufficio è stato chiuso il giorno successivo la firma dell'armistizio dell'8 settembre 1943, ed è significativo al riguardo il promemoria del 23 settembre 1943<sup>2</sup> indirizzato al Direttore Generale e firmato "L'ingegnere agg." dove viene riassunto con chiarezza quello che è successo a Mentone e al loro ufficio. Prima di questa relazione, il San Paolo aveva già scritto all'E.G.E.L.I. di non avere avuto più notizie del suo ufficio "per quanti tentativi abbiamo fatto per rimetterci in contatto con detta dipendenza", di non conoscere le intenzioni delle autorità tedesche in merito ai sequestri e del problema delle ingenti spese sostenute e mai rimborsate. Il successivo 16 ottobre la sede scriveva all'Ufficio Beni Nemici di Sanremo che l'ing. Marini era riuscito a rientrare in Italia ma senza archivi e mobili rimasti in consegna al Giudice di Pace, invitandolo ad attivarsi per ottenere i permessi e i mezzi per recuperare il tutto. Vista l'impossibilità, il 18 successivo ribadiva sulla richiesta di un salvacondotto per consentire la verifica sulla conservazione dell'archivio nonché riportare a Sanremo le due macchine per scrivere e la bicicletta.

A conclusione dell'intera vicenda, il Credito Fondiario, in data 14 febbraio 1946, scriveva al Comando dei Carabinieri di Torino per richiedere una scorta armata per i giorni 17 e 18 febbraio per il trasporto di oggetti già facenti parte di sequestri in Liguria e Territori Francesi Occupati.

Come ultima notizia, passiamo al 1978 quando il D.P.R. 27 novembre 1978, n. 1093<sup>3</sup> approvava lo scambio di note tra i Governi Italiano e Francese regolarizzanti le questioni ancora pendenti in materia di restituzione a cittadini francesi di beni sequestrati. In un allegato, bilingue, venivano riportate tre specificità: a) se non è possibile rintracciare gli aventi causa, l'immobile verrà venduto con il ricavato versato alla C.D.P. per cinque anni per essere poi incamerato dall'Erario; b) per evitare quanto sopra, i legittimi eredi dovranno produrre idonea documentazione entro tre mesi; c) i terreni adibiti a pascoli alpini a Bousson di Cesana Torinese (circoscrizione del Monginevro) vengono consegnati al Sindaco perché provveda, se possibile, a darli ai legittimi proprietari dietro presentazione di atti notori.

Come nota conclusiva, il San Paolo richiese all'E.G.E.L.I., come rimborso spese, Lire 211.572,39 di competenza di Mentone e Lire 400.000,00 quota della Sede Centrale, rimborso autorizzato poi per complessive Lire 250.000,00.

---

<sup>2</sup> Ibid. pagg. 88-89.

<sup>3</sup> G.U.R. n. 73, 30 marzo 1979.

## Capitolo 22

### BENI GERMANICI

Questo è il quarto e ultimo argomento collegato all'E.G.E.L.I. e riguarda i beni germanici che furono posti sotto sequestro dopo la liberazione del Nord Italia in base al comunicato della Presidenza del Consiglio dei Ministri, pubblicato sulla G.U. n. 5 dell'11 gennaio 1945, il quale recitava: "Presidenza del Consiglio dei Ministri: Agli effetti dell'applicazione delle leggi vigenti, la Germania è da considerarsi Stato nemico". Le relative procedure iniziarono dopo il 25 aprile, giorno della liberazione del territorio nazionale.

Per i 66 casi per i quali è stato coinvolto il San Paolo – si vedano i capitoli precedenti<sup>1</sup> – la procedura è la stessa già esaminata, come uguale è la competenza territoriale in Piemonte e Liguria. Quello che cambia drasticamente è la gestione in quanto la normativa relativa ai beni tedeschi escludeva la possibilità di una eventuale restituzione del bene al suo legittimo proprietario e i beni sequestrati dovevano essere venduti non importa a chi, purché non fosse un cittadino tedesco.

Il D.L. 3 febbraio 1948, n. 177<sup>2</sup> che ratificava il "Memorandum d'intesa" – sottoscritto a Washington il 14 agosto 1947 dall'Italia con la Francia, la Gran Bretagna, gli Stati Uniti e il Nord Irlanda –, nel quale veniva definita la gestione dei beni tedeschi in Italia, ribadiva questa impostazione. Tra le varie indicazioni, veniva detto che il nostro Stato doveva assumere tutti i provvedimenti necessari per una sollecita vendita di tutti quei beni appartenenti a persone fisiche o giuridiche o a organizzazioni, anche se non più presenti nel nostro territorio. Quanto incassato, sommato ai beni mobili sequestrati, andava versato, al netto delle spese di gestione e di vendita, su un conto corrente acceso fino al 3 marzo 1957 presso la C.D.P. gestito dal Comitato interministeriale per la liquidazione dei beni tedeschi in Italia e composto da un rappresentante di ciascuno dei quattro Governi firmatari l'accordo. Il montante di quanto versato sarebbe poi stato utilizzato per rifondere le spese di guerra a quegli Stati e per gli importi stabiliti dal trattato di pace (in un secondo tempo dieci furono gli Stati indicati per un importo massimo di Lire 1.224 milioni). Successivamente alla data di cui sopra, la gestione passò al Ministero del Tesoro italiano.

Spiegate le incombenze, torniamo agli impegni del San Paolo: nel secondo capoverso sono indicati 66 casi ma, in realtà, quelli riportati nelle varie relazioni di bilancio di quegli anni sono 92 (85 persone fisiche e 7 ditte) oltre a 9 cartelline in capo a nominativi per i quali non è intervenuto il sequestro perché è emerso che si trattava di cittadini di varia nazionalità, ma non tedeschi. Questi 92 casi erano ripartiti su 7 Province: 27 a Torino, 14 a Novara, 2 a Vercelli, 3 a Cuneo, 26 a Genova, 19 a Imperia e 1 a Savona per 35 Comuni (22 in Piemonte e 13 in Liguria). I decreti prefettizi sono stati ripartiti nel tempo: il primo è del 6 agosto 1945 e l'ultimo del 24 ottobre 1950; ovviamente, anche le perizie sono state diluite nel tempo, l'ultima è del 9 novembre 1951, e spesso sono incomplete o interrotte per nuovi fatti emersi nel frattempo.

---

<sup>1</sup> T.C. Verro, *I beni degli altri. Gestione delle proprietà nemiche durante la seconda guerra mondiale in Piemonte e Liguria*, Università degli Studi di Torino, Facoltà di Lettere e Filosofia, a/a 2002-2003.

<sup>2</sup> G.U.R. n. 75, 30 marzo 1948.

Il caso limite di burocratizzazione è dato dalla signora Saccone Margherita in Wolf<sup>3</sup> la quale ereditò, con altri dieci coeredi, nel 1947, un sesto di una proprietà neanche grande in Settimo Torinese: poiché la data era antecedente al protocollo di Washington, il San Paolo ricevette dall'E.G.E.L.I. un richiamo scritto per non avere eseguito sollecitamente il sequestro.

Le consistenze sono le più varie: 25 ville, 16 alloggi, 2 negozi, 1 pensione/albergo, 4 condomini, 15 terreni con rustico, 1 casotto per deposito attrezzi e 1 chiesa di rito valdese (subito revocato); accanto agli immobili troviamo 17 cassette di sicurezza, 4 conti correnti, 9 casi di soli mobili (non facenti parte di sequestri immobiliari), 1 cucina economica, 1 macchina idraulica e altre cose ancora tra le quali 40 casse per kg. 4.000 di erbe aromatiche. L'elenco di cui sopra non è stato fatto per suscitare la curiosità, ma per dimostrare le effettive difficoltà che incontravano di volta in volta i dipendenti del San Paolo per periziare, prima, e gestire, poi, beni che non rientravano di certo nel loro bagaglio professionale. La curiosità è invece rappresentata dall'immobile in capo alla National Socialistiche Volkwohlfahrt di Berlino definita "di spettanza di Adolf Hitler" venduta nel maggio del 1949 al Comune di Sanremo<sup>4</sup>, poi destinata a sede comunale. Altro caso può essere rappresentato dal barone Von Langen Dirk, già Console tedesco a Torino<sup>5</sup>, al cui incarto, completo dell'avvenuta asta e delle interferenze avvenute, si rimanda.

Contrariamente a quanto avvenuto per i beni nemici, le opposizioni ai sequestri sono state numerose, utilizzando tutti i mezzi possibili come nel caso della ricchissima cittadina tedesca, poi deceduta, che aveva sposato un Generale di Corpo d'Armata italiano<sup>6</sup>, il quale, avvalendosi del suo ruolo, fece di tutto per evitare che i beni della moglie venissero sequestrati. Nel complesso, il sotterfugio maggiormente diffuso fu quello di dimostrare di non essere cittadino tedesco: in 10 casi di essere italiano (anche se con cognome comune) o cecoslovacco, svizzero, apolide francese, australiano, polacco, haitiano e sahariano. Una signora riconosceva di essere tedesca, ma ottantenne e di buona condotta.

Nonostante le disposizioni legislative, le vendite coatte sono state ben poche in quanto da un brogliazzo rinvenuto<sup>7</sup> è emerso che per ben 62 sequestri è avvenuta la restituzione, ultima delle quali nel 1969, e in 30 casi è stato redatto un verbale unilaterale di riconsegna.

---

<sup>3</sup> ASSP, III, *Gestioni Egeli, Sequestri*, 6.

<sup>4</sup> ASSP III, *Gestioni Egeli, Sequestri*, 21.

<sup>5</sup> Ibid. 18.

<sup>6</sup> Ibid. 69.

<sup>7</sup> ASSP, III, *Gestioni Egeli, Cartella verbali di riconsegna*.

### LEGGI SPECIALI 1. PROVVEDIMENTI VARI

Per leggi speciali si intende l'insieme di quei provvedimenti presi dallo Stato, o da chi per esso, per agevolare determinati ceti sociali nel raggiungimento dei loro obiettivi. Normalmente questi consistono in un contributo in conto interessi necessario per diminuire il costo del finanziamento contratto e indirizzato, come nel nostro caso, all'acquisto della prima casa oppure per sostenere l'attività svolta e socialmente importante come quella agricola o alberghiera. Per quest'ultima, nel 1901 il C.D.A.<sup>1</sup> dedicò tre sedute (1° marzo, 12 e 22 aprile) con richiesta di precisazioni al Ministero di Industria, Agricoltura e Commercio in merito a due domande di mutuo su alberghi in Bordighera e Sanremo: puntuale fu la risposta la quale precisava che agli stabili ad uso albergo dovevano essere applicate le disposizioni previste per determinare il valore cauzionale e riteneva opportuno rendere obbligatoria la revisione della perizia, considerata la necessaria "oculatezza" per questo tipo di garanzia. In merito a questa posizione, l'Istituto ritiene che le perizie effettuate siano "autorevoli ed attendibili", che tengano conto del valore reale e di quello facilmente "ritraibile" in caso di subasta e, pertanto, risponde al Ministero per manifestare il proprio "risentimento". Il verbale continua in merito alla natura degli alberghi agli effetti del Credito fondiario, riconoscendo che sono certamente degli stabili industriali ma non necessitano, come questi, di lavori consistenti per la loro conversione.

Altre volte il finanziamento è stato concesso, anziché ai singoli, ad istituzioni pubbliche e destinato ad attività sociali ritenute indispensabili in un determinato momento storico. Questo sistema è stato sperimentato e utilizzato nel periodo precedente la seconda guerra mondiale quando il regime fascista accordò contributi in conto interessi a pioggia all'I.N.C.I.S., all'I.A.C.P. Fascista e simili per la costruzione di case economiche e popolari senza badare più di tanto alla competenza territoriale nazionale e non, tenendo anche conto delle politiche nazionalistiche che stava portando avanti.

Un esempio di queste procedure è stato l'incarico ricevuto nel 1938 dal Credito Fondiario<sup>2</sup> per un terreno a Tripoli di proprietà della Società Anonima Rurale Africana la quale chiedeva Lire 180.000 quale indennità per il suo esproprio; per attuare questo, il San Paolo dovette versare (senza garanzie) la somma al cassiere provinciale delle Poste di Tripoli che aprì un apposito libretto postale in base al quale un decreto governatoriale autorizzò il trapasso di proprietà all'I.N.C.I.S.; il rimborso della cifra anticipata, maggiorato dagli interessi al 5,50%, avvenne all'atto di erogazione del mutuo. Lo stesso anno, l'I.N.C.I.S. richiese un mutuo di Lire 1.575.000 per due fabbricati in corso di costruzione nell'isola di Rodi: uno di otto alloggi per gli ufficiali e, l'altro, sempre di otto alloggi, per i sottoufficiali. E ancora nel 1938, l'I.N.C.I.S. richiese un mutuo di Lire 3,5 milioni per case in costruzione a Castelbenito (Libia) con semestralità da definirsi quando il Ministero dell'Aeronautica avrà emesso il

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del CdA*, 6328.

<sup>2</sup> *Ibid.* 6366.

decreto con l'indicazione del contributo. Qualche tempo dopo, nel 1941, l'I.N.C.I.S. richiese<sup>3</sup> un mutuo di Lire 550.000 a supplemento del precedente già erogato per Lire 3.550.000 e portante il n. 508, 5% (incarto non più reperibile) a causa dell'aumento costi di costruzione, con contributi da definire come sopra.

In Italia i finanziamenti sono stati numerosi ma mai omogenei, come possiamo vedere in appresso:

- I.F.A.C.P. – Istituto Fascista Autonomo per le case popolari – due edifici in rione Cristo (Alessandria) col Comune che regala il terreno del valore di Lire 20.000 e concede un finanziamento di Lire 400.000 al 2,50%; sulla differenza di Lire 1.200.000 contributo dello Stato del 2,90% per anni 50, tasso 5% e con una rata del 6,36% comprensiva dello scarto cartelle<sup>4</sup>; qui però lo Stato non vuole dare il contributo sulla quota finanziata dal Comune e allora l'I.F.A.C.P. chiede la conferma del mutuo di Lire 1.600.000 – interamente assistito da contributo statale – rinunciando al suo apporto ma costituendo, in cambio, una garanzia integrativa di Lire 250.000 in titoli di Stato<sup>5</sup>;
- idem per Asti, ma il contributo è del 3%;
- idem a Milano con il contributo pari a Lire 90.000 (pari al 3%) per 50 anni la cui cessione consentirà il pagamento di un mutuo di Lire 1.500.000;
- a Torino il contributo scende al 2,50% ma il Comune cede gratuitamente il terreno, contribuisce con il 3% per i primi 25 anni e presta fideiussione per i restanti 25, annualità pari al 5,81% ed emissione di cartelle 5% collocate alla pari;
- ad Udine 29 piccoli fabbricati sparsi nella Provincia che contribuisce per il 3% e presta garanzia integrativa costituita da un gruppo di case in Udine costruite negli anni 1922/23;
- ad Aosta mutui al 6% con contributi del 3%;
- idem ad Alessandria per mutui ad Acqui Terme al 3% per le prime 500.000 Lire ed al 2,75% per le restanti 500.000;
- a Torino, zona Mirafiori, con contributi al 2,75% per 35 anni.

L'I.N.C.I.S. prevedeva che la quota di partecipazione assegnata al San Paolo fosse di 16 milioni per due anni con un contributo dello Stato pari alla cinquantesima parte del capitale mutuato (2%) per cui un mutuo in 50 anni al 5%, diritti di commissione 0,70% dava una rata del 4,16%.

Due sono i comportamenti apparentemente anomali riscontrati: nel 1934, il Credito Fondiario ha versato alla C.D.P. fondi per Lire 3,9 milioni destinati a mutui I.N.C.I.S. nelle Province di Torino e Aosta da rimborsarsi in 50 anni al 6%, poi ridotti al 5,5%; nel secondo caso, nel 1938<sup>6</sup>, l'Istituto ha richiesto all'Istituto Nazionale Fascista per la Previdenza Sociale l'acquisto di cartelle fondiarie 5% per mutui da concedere agli I.A.C.P. con disponibilità di massima all'acquisto da parte di detto Istituto al prezzo di 450 (cioè quotandole 90).

---

<sup>3</sup> Ibid. 6368.

<sup>4</sup> Ibid. 6368.

<sup>5</sup> Ibid. 6368.

<sup>6</sup> Ibid. 6366.

Nell'immediato dopo guerra, il "Processo Verbale delle deliberazioni assunte dal Commissario, assistito dalla Consulta per le operazioni di Credito Fondiario" del 22 agosto 1945<sup>7</sup> si occupò di una delle prime leggi emanate cioè del D.L.L. 23 giugno 1945 riportante il T.U. delle disposizioni per il ricovero dei rimasti senza tetto in seguito ad eventi bellici. Si occupa della concessione di mutui fondiari per le riparazioni edilizie e, al riguardo, l'Amministrazione comunale della Città di Torino si preoccupa dell'atteggiamento dei proprietari restii ad assumersi ulteriori oneri in presenza di affitti bloccati o, comunque, non adeguati a breve. Al riguardo viene richiesta all'Istituto una riduzione di una parte degli oneri per i primi cinque anni di mutuo con ricupero in quelli successivi. La risposta andò oltre ogni previsione: rinuncia per i primi cinque anni del diritto di commissione dello 0,70% e differimento del pagamento delle restanti parti delle semestralità del periodo con disponibilità ad anticipare le spese di istruttoria e stipulazione, con un accordo di spalmare questi costi nei residui 35 anni del mutuo (la durata massima prevista dal D.L.L. è di 40 anni) al 5% con una semestralità che salirebbe dal previsto 6,03% al 7,65 e con emissione di cartelle al 4%. All'inizio dell'anno successivo vengono fatte due precisazioni: le cartelle saranno al 5% con ancora da definire se in serie speciale o ordinaria, a seconda del trattamento fiscale; la seconda dove viene precisato che il premio del 10%, della spesa riconosciuta a favore dei richiedenti se i lavori saranno finiti entro il 31 ottobre 1946, verrà corrisposto alla Banca in semestralità a scomputo del mutuo e quindi il contributo previsto nel 33,33% della spesa e maggiorato del 10% diverrà del 36,66%. In ogni caso, le domande presentate nell'anno 1945 sono state 32 per 34 milioni di cui 8 definite e ben 22 ritirate per essere ripresentate su altra legge con contributi al 50%. In quello successivo 140 sono stati i contratti definitivi per Lire 173.720.000 in buona parte per riparazione dei danni di guerra e sempre più numerose le domande presentate.

Nella relazione allegata al bilancio 1948 chiara è l'esposizione delle domande e dei mutui e, in relazione alla destinazione del ricavo di quelli stipulati, si legge che sui 398 mutui erogati per oltre un miliardo, 11 per Lire 108.067.000 erano speciali con il concorso dello Stato per riparazione di danni di guerra e 176 per Lire 412.743.000 quelli ordinari aventi però la stessa motivazione. Lo stesso rapporto tra speciali e ordinari si mantiene nella presentazione delle domande.

È necessario comunque tenere presente che, come si legge nella relazione allegata al bilancio 1949<sup>8</sup>, ben sette sono le leggi elencate ed emanate dal dopoguerra contenenti provvedimenti a favore dell'edilizia. Le motivazioni erano le più disparate come "gli edifici furono duramente colpiti" "due volte colpiti da incursioni aeree"; le richieste, molte delle quali erano a supplemento di precedenti mutui, altre, approfittando dei contributi e della svalutazione, coglievano l'occasione per trasferire i servizi igienici dai ballatoi in casa; per altre ancora non era ben chiara la motivazione come per il mutuo di Lire 4 milioni concesso alla Società Civile Campo Torino con garanzia dello storico stadio di via Filadelfia 46.

<sup>7</sup> Ibid. 6370.

<sup>8</sup> ASSP, II, *ISPT - FC, Bilanci*, 3018.

Negli anni altre leggi vennero emanate, alcune come rifinanziamenti, altre del tutto nuove, altre ancora con destinazioni diverse come il rifacimento degli alberghi; di tutte queste prenderemo in esame quelle meglio conosciute.

Mutui E.R.P.<sup>9</sup> – Legge 29 luglio 1949, n. 481 per l'attuazione di iniziative di interesse turistico ed alberghiero.

I mutui sono destinati alla costruzione e all'arredamento di nuovi alberghi e pensioni oltre che al miglioramento, ampliamento, arredamento o riattazione di quelli esistenti con domanda, da presentare entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della legge, alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Commissariato per il Turismo e, per conoscenza, all'E.P.T. provinciale. Contributi sul 50% delle opere murarie e del 25% dell'arredamento con garanzia ipotecaria e vincolo venticinquennale di destinazione. Durata 35 anni al tasso del 5%. Su un centinaio di domande presentate nel 1949, ne sono state autorizzate due per complessive Lire 111 milioni relative ad altrettanti alberghi in provincia di Genova. Un rifinanziamento è avvenuto con la Legge 4 agosto 1955, n. 691 che ne ribadisce le caratteristiche (compresa la parte del leone per la B.N.L.), fissa il limite in 250 milioni per le opere murarie e 25 milioni per l'arredamento al tasso del 4% di cui il 3,25% al fondo e lo 0,75% all'istituto finanziatore. Sono state trovate due pratiche finanziate dal Credito Fondiario: una di 15 milioni per un albergo di Bardonecchia e l'altra di 10 milioni per un hotel in Ventimiglia. Una terza è stata trovata nel bilancio relativo all'anno 1951 per un albergo in Canelli.

Mutui F.I.E. – Fondo incremento edilizio<sup>10</sup> – Legge 10 agosto 1950, n. 715 per favorire l'attività edilizia privata con la concessione di mutui destinati alla costruzione di case di abitazione (detti anche "mutui Aldisio" dal nome del proponente legislativo). Caratteristiche e requisiti previsti dalla L. n. 408/1949 per mutui al 75% massimo in 35 anni ad un costo non superiore al 4% a fronte dei quali gli Istituti emetteranno cartelle al 4% cedute alla pari al Ministero del Tesoro; domande da presentare all'Ufficio del Genio Civile competente il quale avrà 60 giorni di tempo per accettarle o meno. In caso positivo dovranno essere corredate dalla necessaria documentazione compresa la disponibilità dell'Istituto mutuante. Entro il 1950 sono pervenute al San Paolo 177 domande delle quali 78 respinte e 99 per Lire 671.551.308 in corso di istruttoria<sup>11</sup>. La prima di queste, in capo ad un certo Mina Giuseppe, prevedeva lavori per Lire 3.081.081 (per i quali ha pagato al perito onorari, ridotti al 50%, per Lire 11.708, ritenute comprese), per cui è stato autorizzato un mutuo di Lire 1.897.000 in 15 anni al 2,50%; il contratto condizionato è stato stipulato come "Atto di quietanza di erogazione parziale di somma in conto mutuo" il 17 dicembre 1952 per Lire 1.300.500 e firmato dal Direttore Generale Pajetta con l'assistenza del Capo Servizio Cassa, Francesco Cortassa. La residua somma di Lire 596.500 venne trattenuta in attesa di accertamento del Genio Civile.

---

<sup>9</sup> ASSP, II, CF, *Mutui fondiari E.R.P.*, 8822.

<sup>10</sup> ASSP, II, CF, *Mutui F.I.E.*, 8824.

<sup>11</sup> ASSP, II, ISPT - FC, *Bilanci*, 3019.

Dalla relazione al bilancio 1952<sup>12</sup> risulta che nell'anno sono pervenute 208 nuove domande, 86 delle quali respinte; quelle in corso di istruttoria sono 221 per Lire 1.183.893.160 ma nessun definitivo è stato stipulato nel corso dello stesso.

Mutui G.E.S.C.A.L. – Legge 14 febbraio 1963, n.60 – istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori che, oltre alle costruzioni fatte dalla G.E.S.C.A.L., stabilisce venga costituito un fondo di rotazione per la costruzione o l'acquisto di alloggi destinati ai lavoratori quale garanzia di mutui non superiori all'85% del valore attribuito dall'I.A.C.P., rimborsabili in 40 semestralità costanti al tasso, onnicomprensivo, del 6,50%. Poiché è quasi ultimato l'iter legislativo, in data 29 settembre 1966<sup>13</sup> viene approvata la bozza della convenzione da sottoscrivere. I mutui in essere al 31 dicembre 1972 erano 238 per Lire 1.405.902.615.

Mutui R.A.V.A. – Convenzione con la Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Accordo molto importante per i risultati raggiunti, originato da una serie di convenzioni stipulate tra l'Istituto e la Regione Autonoma per la concessione di mutui fondiari assistiti da un contributo in conto interessi concesso dalla Regione stessa. La prima di queste è stata deliberata dal Consiglio del 27 gennaio 1967<sup>14</sup> per la concessione di mutui per un massimo di Lire 500 milioni. Proceduralmente molto snella: quando una convenzione era in fase di esaurimento, ne veniva predisposta un'altra che prevedeva, oltre all'importo dello stanziamento, le condizioni del mutuo e i destinatari del finanziamento. A titolo di esempio, troviamo che un nuovo accordo – C.D.A. 20 dicembre 1968<sup>15</sup> – per i mutui alberghieri estende la possibilità di finanziamento a bar, case per ferie, ostelli e campeggi, mentre un'altra, destinata ad alloggi economici e popolari, di 500 milioni, viene aumentata, nel giro di due mesi, prima a 1.000 e poi a 1.500 milioni con il Consiglio del 21 aprile<sup>16</sup>.

Con il tempo le indicazioni sono sempre più precise come si può vedere nel Consiglio del 25 maggio 1971<sup>17</sup>, che delibera su un aumento di Lire 625 milioni ad una convenzione in essere, dove viene indicato il tasso del 7,50% con uno scarto cartelle del 5,5% e diritti di commissione pari allo 0,251407 semestrali; un successivo aumento di fine dicembre per Lire 500 milioni è al tasso dell'8%, con uno scarto del 10% e diritti allo 0,403854 ed un ulteriore altro aumento del 31 agosto 1972<sup>18</sup> di Lire 750 milioni (per un totale di lire 3.375 milioni) è al 7,50%, lo scarto è del 5,5% e la commissione al 0,502814.

---

<sup>12</sup> Ibid. 3019.

<sup>13</sup> ASSP, IV, IBSP, *Verbali del CdA*, 1387.

<sup>14</sup> Ibid. 1387.

<sup>15</sup> Ibid. 1388.

<sup>16</sup> Ibid. 1388.

<sup>17</sup> Ibid. 1390.

<sup>18</sup> Ibid. 1391.

## Capitolo 24

### LEGGI SPECIALI 2. 1179/1965

Considerata la sua importanza, questa legge è stata separata dalle altre contenute nel capitolo precedente. Stiamo parlando della Legge di conversione 1° novembre 1965, n. 1179 quale attuazione del D.L. 6 settembre 1965, n. 1022 recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia. Contemporaneamente parleremo della Legge 18 aprile 1962, n. 167 che, apparentemente, ha nulla a che fare con il nostro argomento, e cercheremo di spiegarne il motivo.

In breve, la L. n. 167/1962 è una legge edilizia per la quale i Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti devono dotarsi di un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, comprese le aree a verde pubblico. Dà, inoltre, disposizioni a favore di cooperative per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare: alle prime 106 domande per Lire 10 miliardi pervenute al San Paolo, venne rilasciata una dichiarazione di generico affidamento ad esaminare, a tempo opportuno e in relazione alla situazione economica-finanziaria del momento, l'ammissione in istruttoria<sup>1</sup>. Probabilmente sono poi state superate dalla L. n. 1179/1965.

La L. n. 1179/1965 determina le caratteristiche oggettive degli immobili e soggettive delle persone per accedervi determinando le opportunità di finanziamento con le relative condizioni.

Per fare un esempio pratico, e per chi conosce Torino, la zona di corso Montecucco, a sud di corso Peschiera era, a valle, coperta da un grande insediamento industriale in disuso e, a monte, con ancora ampi spazi agricoli. Il piano predisposto dal Comune ha consentito la libera costruzione di alloggi, e relativa urbanizzazione, nella zona già industriale con concessione di mutui ordinari, ove richiesti, mentre quella a monte frazionata in lotti è stata assegnata/venduta in proprietà e/o diritto di superficie a imprese/cooperative per essere cedute a persone in possesso di determinati requisiti. La zona è stata resa autonoma attraverso una completa urbanizzazione secondaria: ospedale (Martini), grande distribuzione, chiesa, piscina, scuole, centro sociale.

E tutto questo è potuto avvenire anche grazie ai mutui che hanno finanziato tutto il finanziabile.

Ciò premesso, vediamo cosa prevede detta legge. Il suo scopo è quello di favorire la ripresa dell'edilizia abitativa<sup>2</sup> con agevolazioni a favore di privati, enti, istituti, società e imprese di costruzione che intendono contrarre mutui fondiari per costruire o acquistare abitazioni di tipo popolare. Queste agevolazioni consistono nell'elevare fino al 75% l'importo finanziabile con garanzia statale fino al 44% del capitale e degli interessi e nel ridurre l'onere del mutuo a carico del mutuatario al 5,50% annuo, oltre al rimborso del capitale, con un contributo statale pari alla differenza tra questo e l'effettivo onere dell'operazione. I requisiti oggettivi degli immobili sono quelli previsti nella Legge

---

<sup>1</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1385.

<sup>2</sup> ABI, Serie II. n. 5 *Mutui agevolati per l'edilizia*, Bancaria, Roma, 1966.

Tupini del 2 luglio 1949, n. 40<sup>3</sup>, mentre il prezzo massimo degli immobili è fissato da un decreto del Ministro dei Lavori Pubblici. Vengono poi indicati i soggetti ammessi a contrarre i mutui, i beneficiari degli alloggi e gli Istituti abilitati a concederli. Seguono le caratteristiche dei mutui: in contanti o in cartelle e, in questo caso, tante quanto sono necessarie affinché il loro controvalore sia pari a 100, erogabili su stati avanzamento lavori, rimborsabili in 25 anni al 5% oltre spese accessorie, compreso lo scarto cartelle. Seguono le modalità per ottenere i mutui.

Il comportamento del San Paolo è stato quello di attivarsi immediatamente per essere operativo: il D.L. era del 6 settembre e già in data 30 dello stesso mese venne stipulata la convenzione con il Ministero per i Lavori Pubblici<sup>4</sup> e nella relativa delibera veniva riportato per grandi capi il contenuto del D.L. con la percentuale della relativa semestralità: 3,704092%. A seguito della conversione in legge del 1° novembre 1965, il Consiglio del 22 dicembre<sup>5</sup> approvava la firma di una nuova convenzione (prevista entro l'anno) con alcune modifiche: la garanzia dello Stato è stabilita nel 44% dell'importo del mutuo, anziché del 33% della spesa; inoltre, per la ipoteca di secondo grado a favore dello Stato stesso non si rende più necessaria l'iscrizione in quanto viene considerata convenzionale.

Venne, inoltre, nominata una Commissione formata dal Direttore Generale, dal Capo Servizio Credito Fondiario, da tre dirigenti centrali e da un segretario avente lo scopo di esaminare le domande pervenute, vagliarne la fattibilità e concretezza e procedere alla loro graduatoria suddivisa per Regioni. Da queste e in strettissimo ordine cronologico, con precedenza alle richieste singole per il loro modesto importo, vennero poi ammesse in istruttoria le richieste coperte dai contributi mano a mano assegnati.

Al riguardo, il C.D.A. del 22 gennaio 1966<sup>6</sup> comunica di avere ricevuto dal Ministero per i Lavori Pubblici notizia della assegnazione dei contributi valevoli per il primo semestre di attuazione della legge che consentiranno la stipulazione di mutui per circa 20 miliardi e determina i criteri preferenziali di applicazione. Questo importo dovrà essere ripartito fra le varie Province in cui opera l'Istituto in proporzione al cumolo delle domande che perverranno al Servizio Credito Fondiario.

Prosegue precisando che, per legge, la distribuzione provinciale dovrà avvenire nelle seguenti proporzioni: il 25% per l'acquisto di abitazioni ultimate dopo il 1° gennaio 1964 o in corso di costruzione dopo l'8 settembre 1965 ed il restante 75% suddiviso per il 40% a privati o cooperative per costruzioni in proprio; per il 10% a favore di enti (enti, istituti e società abilitate) e per il 50% a favore di imprese di costruzione (regolarmente costituite e che costruiscono per vendere). Per stabilire la graduatoria tutti i richiedenti, le cui domande sono state spedite entro il 31 dicembre 1965, e considerate accettabili dopo un primo vaglio, dovranno restituire compilato entro il 31 gennaio 1966 un questionario inviato dalla banca.

---

<sup>3</sup> Riferimento: Allegato A, paragrafo 15.

<sup>4</sup> ASSP, IV, *IBSP*, Verbali del *Cda*, 1386.

<sup>5</sup> *Ibid.* 1386.

<sup>6</sup> *Ibid.* 1386.

I criteri preferenziali previsti per determinare la graduatoria:

A. per nuove costruzioni (iniziate dopo il 6 settembre 1965)

1° di imprese – requisiti principali: a) costruzioni incluse nei piani di zona L. n. 167/1962; b) costi meno elevati; requisiti subordinati: c) possesso licenza edilizia; d) minore incidenza del costo dell'area e) data di presentazione della domanda;

2° cooperative ed enti speciali: gli stessi requisiti con l'aggiunta, per le cooperative, dell'anzianità della loro costituzione;

3° privati: gli stessi requisiti con l'aggiunta del minor reddito tassabile ai fini dell'imposta complementare

B. per acquisti sia di privati che di cooperative: stessi requisiti sia principali che subordinati.

Formata la graduatoria provinciale, verrà comunicato l'assenso di massima a coloro che potranno beneficiare del mutuo con la richiesta dei documenti necessari per l'istruttoria tecnica nonché le dichiarazioni riguardanti i requisiti soggettivi, che dovranno poi essere confermate con i documenti comprovanti le stesse.

Potranno essere corrisposti anticipi in conto mutuo per non meno del 60% degli stati di avanzamento sui quali decorreranno gli interessi del 7,50% mentre le semestralità di ammortamento a carico dei mutuatari saranno del 3,704092% del capitale mutuato.

Il Consiglio si occupa anche delle istruttorie legali, stabilendo per i mutui di importo non superiore a Lire 10 milioni di attuare la procedura speciale (attualmente nei limiti di 5 milioni per i mutui ordinari), importo nel quale rientrano tutte le richieste singole in base ai parametri stabiliti dalla legge, senza che questo rechi dei pregiudizi per la validità della garanzia integrativa dello Stato. In ogni caso, e per analogia, verrà accantonata la prevista aliquota "una tantum" dello 0,48%.

Nel Consiglio preparatorio al bilancio 1966<sup>7</sup> viene detto che le domande pervenute al San Paolo sono state 4.573 per oltre 293 miliardi contro circa 4.000 miliardi in tutta Italia. Di queste, 2.914 per circa 180 miliardi sono state considerate ammissibili<sup>8</sup>. Nel corso del 1966, sono state ammesse 1.931 pratiche per Lire 37.476.865.000, delle quali 640 per Lire 4.652.800 deliberate oltre a 263 per Lire 1.511.425.000 giunte al condizionato e nessun definitivo. In base ai contributi stanziati e stanziabili, potranno essere stipulati mutui per circa 550 miliardi, 70/75 miliardi dei quali dal San Paolo, con costruzioni per complessive Lire 700/750 miliardi.

In base alla graduatoria, si ritiene possano essere accolte quasi integralmente le domande dei privati per l'acquisto di alloggi già ultimati e buona parte di quelle per la loro costruzione, anche se i tempi richiesti dal Genio Civile rendono complessa l'istruttoria. In ogni caso, nel C.D.A. del 29 settembre 1966<sup>9</sup> viene confermato che i mutui deliberati a quel momento ammontano a 5.600 milioni, 2.200 per acquisto abitazioni e 3.400 per nuove costruzioni, con prevedibile loro stipula entro la fine dell'anno.

---

<sup>7</sup> Ibid. 1386.

<sup>8</sup> Ibid. 1387.

<sup>9</sup> Ibid. 1386.

Al 31 dicembre 1967<sup>10</sup> con il nostro assenso di massima e con documentato possesso dei requisiti soggettivi le pratiche erano 1.177 per circa 41 miliardi delle quali: ancora in istruttoria 173 per Lire 8.287.350.000, 382 per Lire 6.516.995.000 con contratto condizionato stipulato e 339 mutui per Lire 2.036.815.000; nel 1968 i definitivi sono stati n. 322 per Lire 3.399.785.000 e nel 1969 altri per Lire 2.640.000 con un totale di 1.038 per oltre 8 miliardi<sup>11</sup>.

Non si ritiene, ora, il caso di seguire, anno per anno, l'andamento delle erogazioni ma è necessario tenere conto che anche queste forme di finanziamento hanno avuto dei problemi esistenziali causati dalle obiettive difficoltà sorte in un contesto di politica economica e monetaria con i tassi di interesse giunti ad altissimi livelli che hanno necessitato a luglio 1981<sup>12</sup> di sospendere le erogazioni dei mutui anche agevolati in quanto il tasso di riferimento in vigore è altamente penalizzante in termini economici. Infatti, l'Azienda Bancaria non riesce a vendere le obbligazioni che le ha ceduto dal Credito Fondiario a causa del loro rendimento non attuale per cui si rende necessario richiedere a chi di dovere un intervento statale per coprire la differenza dei tassi oppure il ripristino dell'investimento obbligatorio nelle riserve bancarie. Ogni decisione in merito venne rinviata al mese di settembre, con la speranza di una evoluzione positiva della questione, fissando un plafond operativo di 50 miliardi di mutui agevolati per il secondo semestre.

A settembre, il Consiglio in data 22<sup>13</sup> accertava che questo plafond era stato utilizzato per 31 miliardi (a tale data la consistenza dei mutui agevolati ammontava a 118 miliardi circa) per cui si rendeva necessario l'aumento a 70 miliardi per far fronte alle esigenze dei prossimi 2/3 mesi in attesa di nuovi provvedimenti per i quali è in corso di esame un disegno di legge che modifica la regolamentazione di tutte le forme di credito agevolato. Questo aumento si rende necessario perché una eventuale sospensione di erogazione dei mutui agevolati avrebbe ripercussioni negative su tutta l'operatività del Credito Fondiario visto il criterio di priorità vigente per legge a favore dei mutui agevolati.

Sull'argomento ritorna il Consiglio del 16 novembre<sup>14</sup> dove viene precisato che dei 70 miliardi al momento ne sono stati utilizzati 50 e, anche, che i rendimenti delle obbligazioni fondiari sono aumentati fino al 19,20% per cui è opportuno procrastinare le stipule dei contratti di erogazione per i mutui agevolati al gennaio 1982.

Come si è potuto vedere, l'andamento del provvedimento legislativo non ha avuto vita facile ma, al di là degli ostacoli incontrati, questa legge è stata, senza ombra di dubbio, la migliore tra quelle emanate nel tempo sull'argomento e, unitamente alla L. n. 167/1962, ha consentito ad un radicale passo in avanti nei settori edilizio e sociale permettendo ad una numerosa parte delle famiglie italiane di ottenere una abitazione in proprietà con un buon livello qualitativo e ad un prezzo ragionevole consolidando il ceto medio di quel momento storico.

---

<sup>10</sup> Ibid. 1388.

<sup>11</sup> Ibid. 1389.

<sup>12</sup> Ibid. 1403.

<sup>13</sup> Ibid. 1403.

<sup>14</sup> Ibid. 1403.

I bilanci dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino hanno cominciato ad occuparsi dell'argomento fin dal 1965 quando sotto la dicitura: Legge 1° novembre 1965, n. 1179 "Incentivazione dell'edilizia economica"<sup>15</sup> la relazione accompagnatoria del Presidente della Banca ha confermato che le domande pervenute sono state 4.573 per Lire 293.820.000.000, che agli interessati sono stati inviati appositi questionari da compilare per consentire di predisporre le graduatorie finali e che la loro restituzione ha ridotto notevolmente le richieste iniziali (eliminando, per esempio, le domande presentate a più banche e al di fuori delle competenze territoriali).

Nella relazione al bilancio 1966<sup>16</sup> viene puntualizzato quanto già scritto nelle pagine precedenti di questo capitolo precisando che le ammissioni in istruttoria avvenute entro il 31 dicembre di quell'anno sono dovute ai contributi assegnati all'Istituto per il 1965 ed il 1966, auspicando "pur nelle difficoltà pratiche che l'applicazione della nuova legge comporta" di congrue future ulteriori assegnazioni.

Ancora nel bilancio 1967<sup>17</sup> viene precisato che le domande ammissibili in istruttoria sono 2.905 in totale per Lire 179.813.695.000, mentre il totale dei contributi assegnati fino a quel momento è stato di Lire 973.036.000 che consentirebbe la concessione di mutui per Lire 56.500.000.000. Le pratiche, per le quali alla data del 31 dicembre era stato documentato il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi con assenso di massima per la concessione dei mutui agevolati, sono 1.177 per circa Lire 41 miliardi, delle quali 173 per 8.287.350.000 sono attualmente in istruttoria, oltre a 382 per Lire 6.516.995.000 pervenute al contratto condizionato e 339 per Lire 2.036.815.000 con contratto definitivo stipulato.

Sono ancora stati esaminati i successivi bilanci dal 1968 al 1977<sup>18</sup> (a dimostrazione che gli effetti della legge sono durati nel tempo) dai quali emerge che, complessivamente in questo periodo, sono stati stipulati 555 contratti per un totale di Lire 48.142.970.000 (ai quali vanno aggiunti quelli stipulati precedentemente ed eventuali successivi), ma non è possibile stabilirne l'ammontare complessivo finale in quanto i bilanci stessi non scomponivano l'importo dei mutui agevolati da quelli ordinari e i partitari specifici non sono disponibili; infine occorre precisare che la quantità dei contratti è ininfluente in quanto influenzato dal grande numero di partite contabili nate dalla assegnazione/vendita delle singole unità immobiliari per i mutui contratti dalle cooperative edilizie e dalle imprese di costruzione.

---

<sup>15</sup> ASSP, II, *Bilanci*, 3035.

<sup>16</sup> Ibid. 3036.

<sup>17</sup> Ibid. 3037.

<sup>18</sup> Ibid. 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047.

## IL CREDITO AGRARIO

Il San Paolo da lungo tempo ha avuto l'autorizzazione a svolgere il Credito agrario di esercizio concessa alla Azienda Bancaria attraverso il suo Servizio Fidi. Come è noto, quello di esercizio consente il finanziamento a medio/breve dell'attività per quanto concerne il soddisfacimento delle necessità inerenti la normale gestione dell'esercizio agricolo. Al riguardo, il C.D.A. del 15 maggio 1925<sup>1</sup> prendeva atto che il Ministero accettava la richiesta fatta per l'esercizio ma con limitazioni e modifiche: operatività concessa non solo per il Piemonte, come richiesto, ma anche in Liguria; il pagamento delle semestralità andava fatto per l'intero importo con successivo rimborso del contributo statale; obbligo dell'intervento di un rappresentante del Ministero nel Consiglio di Amministrazione e di due tecnici agrari. Con successiva lettera del 1° giugno 1925, prot. 1108<sup>2</sup>, l'Istituto ringraziava per l'autorizzazione ma, contemporaneamente, contestava la presenza dei due tecnici nella Commissione deliberante in quanto i dieci membri che la componevano avevano una esperienza personale che non aveva bisogno di pareri esterni.

A dimostrazione della disponibilità della Banca abbiamo due lettere del 2 settembre 1927<sup>3</sup>: la prima, indirizzata a Mussolini, parlava delle domande ammesse e del mutuo erogato prendendo atto della costituzione del Federagrario e, la seconda, per invitare un rappresentante del Ministero della Economia Nazionale ad una seduta di delibera.

Seppur lentamente, il coinvolgimento del San Paolo prendeva corpo, come dimostra una relazione del Presidente che, nel 1927, racconta di una riunione<sup>4</sup> a Roma presieduta da Mussolini stesso sulla situazione molto delicata e precaria per l'agricoltura per effetto della rivalutazione della lira non seguita dalla contemporanea diminuzione dei costi di produzione.

Mancava però la possibilità di operare nelle forme strutturali proprie del Credito agrario di miglioramento e, questo, era un problema di non poco conto avendo presente la capillare presenza di filiali dell'Istituto nelle zone periferiche agricole. Vero è che l'Istituto era socio fondatore del Federagrario - Istituto Federale del Credito Agrario per il Piemonte e la Valle d'Aosta, attraverso il quale poteva accedere per risolvere i problemi dei propri clienti, ma era altrettanto vero che, di questa situazione, l'unico a veramente guadagnarci era il Federagrario stesso che ormai aveva il monopolio del mercato e utilizzava le filiali del sistema bancario societario come un suo semplice braccio operativo.

Altre motivazioni che spingevano il San Paolo verso questa attività erano date dalle leggi stesse come il D.L. 30 dicembre 1923, n. 8139<sup>5</sup> (G.U. del 6 febbraio 1924) che all'articolo 1 dava la possibilità di emettere obbligazioni, previa costituzione di una sezione autonoma con capitale proprio, agli

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del Cda*, 6352.

<sup>2</sup> ASSP, II, *Credito Agrario*, 9366.

<sup>3</sup> Ibid. 9366.

<sup>4</sup> Ibid. 9366.

<sup>5</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del Cda*, 6351.

Istituti per consentire loro di concedere mutui per opere di miglioramento agrario (piantagioni, trasformazioni) o per acquisto di terreni per migliorare o costituire proprietà agrarie con finanziamenti fino all'80% e con contributi in conto interessi del 2 ½% annuo (artt. 17 – 19 – 20 del T.U. 9 aprile 1923, n. 932). Uno studio del 22 novembre 1924<sup>6</sup> è relativo all'opportunità di richiedere l'autorizzazione ad operare avvalendosi della legge predetta e venne poi sottoposto alla Giunta per il parere definitivo. Sempre con riferimento al D.L. n. 8139/1923, una successiva relazione del 1925<sup>7</sup> è molto critica sull'applicazione della legge per le complessità contrattuali e il contrasto con le leggi e i regolamenti del Credito Fondiario.

Altro caso era dato dalla Legge 6 luglio 1933, n. 992<sup>8</sup> concedente contributi a coltivatori vercellesi "benemeriti" tramite il Federagrario.

Ulteriori limitazioni vengono illustrate dal Direttore Generale il 1° febbraio 1937<sup>9</sup> quando richiama la volontà del Duce di migliorare le condizioni di vita dei contadini finanziando le case rurali con "norme igieniche per la difesa della razza" con riunioni previste per trovare soluzioni indette presso le Segreterie Federali Provinciali. Il nostro Istituto ha partecipato a quelle di Torino e Venezia, ma solo come uditore, mentre altri Istituti hanno potuto deliberare finanziamenti al 4% per un importo corrispondente dal 2 al 4% dei propri depositi. A noi venne concesso di fare mutui, a quelle condizioni, pari al 2% dei depositi nelle singole Province di operatività, utilizzando quella parte di utili, e solo in quei limiti, destinati al fondo capitale.

In questo capitolo seguiremo le vicende per ottenere le debite autorizzazioni dai ministeri competenti per potere operare anche nel settore del miglioramento e, poi, la sua gestione dal suo ottenimento fino al 30 settembre 1984 quando ha trasferito tutta la sua attività, esercizio e miglioramento, alla neonata Sezione Credito Agrario autorizzata con Decreto del Ministro del Tesoro del 30 maggio 1984<sup>10</sup> che iniziò ad operare in proprio dal 1° di ottobre con un fondo di garanzia di Lire 30 miliardi conferite dalla Sezione di Credito Fondiario<sup>11</sup>.

Certamente il San Paolo continuava a concedere mutui agrari, ma questi erano comunque mutui fondiari con garanzia di beni rustici concessi alle normali condizioni e, se vogliamo, con maggiore cautela nel determinare il loro valore cauzionale. Ne citiamo alcuni solo a titolo di notizia:

- Società Agricola Industriale FECOLERIE Italiane riunite, con sede in Torino, la quale richiese<sup>12</sup> 44 mutui per complessive Lire 7.350.000 in anni 50 con garanzia di terreni in provincia di Ferrara, Comuni di Bezza, Jolanda di Savoia e Codigoro di ettari 2694,87 compresi nella bonifica delle Valli di Ambrogio, concessi per Lire 7.118.000 in funzione del loro reddito di Lire 587.736;

---

<sup>6</sup> ASSP, II, *Credito Agrario*, 9366.

<sup>7</sup> Ibid. 9366.

<sup>8</sup> ASSP, II, *CF, Verbali del Cda*, 6362.

<sup>9</sup> Ibid. 6364.

<sup>10</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino 1946-2006*, Art Graf, Torino, 2017, pag. 277.

<sup>11</sup> ASSP, II, IBSP, *Verbali del Consiglio di Amministrazione*, 1439

<sup>12</sup> ASSP, II, *CF, Verbali del Cda*, 6351.

- Asinari di Bernezzo<sup>13</sup>, due mutui con il secondo per Lire 600.000 avente una garanzia di ettari 177 a Tagliolo Monferrato coltivati a vite con Bordeaux rosso e Reno bianco;
- Fratelli Medici del Vascello<sup>14</sup> richiesti 2 milioni, concessi 1,5, con garanzia della famosa ex tenuta di caccia di Vittorio Emanuele II avente una superficie di ettari 480.93.48 a Venaria Reale e comuni limitrofi.

La situazione non muta fino agli inizi degli anni '60 quando la Legge 21 maggio 1961, n. 456<sup>15</sup> autorizza l'Istituto Bancario di San Paolo di Torino, Istituto di credito di diritto pubblico con sede in Torino, "a compiere operazioni di credito agrario di miglioramento, con le agevolazioni fiscali e con il concorso statale nel pagamento degli interessi". Aggiunge all'articolo 1 che è facoltizzato ad esercitare nelle Province in cui ha proprie dipendenze per mezzo della propria Sezione Credito Fondiario. A fronte delle operazioni (articolo 2) potrà emettere cartelle fondiari in conformità alle leggi vigenti per un limite massimo rapportato allo speciale fondo di garanzia che la Banca dovrà istituire presso la Sezione, in aggiunta al patrimonio; l'ammontare di detto fondo sarà stabilito con decreto del Ministro del Tesoro. Inizialmente venne determinato in Lire 1 miliardo (che con il coefficiente di 30 significava mutui per 30 miliardi), portato nel 1976<sup>16</sup> a 3, nel 1978 da 5 a 10<sup>17</sup> e nel 1980<sup>18</sup> a 20 miliardi (sempre con possibilità di fare mutui per 30 volte tanto).

I fondi assegnati erano pochi e la concorrenza tanta, però l'autorizzazione ha consentito non solo di contrarre mutui, ma anche di svolgere una proficua attività bancaria. Infatti, una legge quasi contemporanea, la L. 2 giugno 1961, n. 454, prevedeva all'articolo 27 mutui al 2% per 30 anni fino al 100% della spesa per l'acquisto di piccola proprietà contadina e così pure una successiva, la L. 26 maggio 1965, n. 590, che portava la durata a 40 anni e il tasso all'1%. Queste leggi hanno notevolmente agevolato il passaggio della piccola proprietà contadina, in molti casi, evitando futuri problemi successori con la vendita dei beni dal padre al figlio: in situazioni come queste il prezzo di acquisto non veniva, in realtà, corrisposto restando l'operazione in ambito familiare per cui l'importo del mutuo poteva essere investito in obbligazioni/cartelle o in certificati di deposito al 4% (tasso allora vigente) per cui l'investitore lucrava sulla differenza di interesse tra l'investimento obbligazionario e il mutuo, mentre la filiale interessata raggiungeva il suo budget annuale sia negli impieghi (mutuo) che nei depositi (certificati).

Non solo, l'abilitazione concessa permetteva di operare, direttamente o con apposite convenzioni stipulate con il Ministero dell'Agricoltura e Foreste (come quella contratta per la citata L. n. 590/1965 che ci assegnava contributi per 1 miliardo e 65 milioni integrati, ad inizio del 1967, da ulteriori 500 milioni, 450 per il Piemonte e 50 per la Liguria<sup>19</sup>), con le leggi che venivano man mano emanate, quasi tutte con contributi in conto interessi, anche se il contenuto importo concesso non consentiva inizial-

---

<sup>13</sup> Ibid. 6354.

<sup>14</sup> Ibid. 6354.

<sup>15</sup> G.U. n. 142, 12 giugno 1961.

<sup>16</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Verballi del CdA*, 1395.

<sup>17</sup> Ibid. 1398.

<sup>18</sup> Ibid. 1402.

<sup>19</sup> Ibid. 1387.

mente di fare quello che si sarebbe desiderato, ma permetteva anche operazioni particolari come il mutuo concesso nel 1983<sup>20</sup> alla Regione Piemonte di 14 miliardi per investimenti nella agricoltura con garanzia data dal bilancio regionale per tutta la durata dell'operazione.

In ogni caso, la crescita seppur lenta, è sempre stata costante come viene dimostrato dalla seguente tabella riferita alle quote di mercato in percentuale<sup>21</sup>:

dicembre 1978	4,01
dicembre 1979	5,42
dicembre 1980	6,43
settembre 1981	6,74
dicembre 1981	6,97
marzo 1982	6,95
giugno 1982	7,04

Questa crescita è stata rimarcata nel corso del Consiglio del 29 settembre 1966<sup>22</sup> dove viene detto che si tratta di un campo di attività vastissimo per l'organizzazione capillare dell'Istituto nelle zone agricole della sua sfera di competenza e, pur in carenza di contributi, verrà assegnato ad alcune succursali nei capoluoghi di provincia personale specializzato con l'incarico di seguire tutte le filiali della zona con particolare cura e cautela verso il settore delle "Cantine sociali".

Nella relazione allegata al bilancio del 1968<sup>23</sup> viene evidenziato che alcune zone del Piemonte sono state colpite da gravi avversità atmosferiche ai danni delle quali il M.A.F. ha supplito con il D.L. 30 agosto 1968, n. 917 che ha consentito all'Istituto di concorrere alla ricostruzione delle zone colpite anche perché, tenute presenti le necessità di ammodernamento e di ristrutturazione dell'economia agricola, si ritiene di dovere incrementare l'attività in quel settore. Al 31 dicembre 1969 risultano in essere 1.597 mutui agrari di miglioramento per Lire 14.107.060.172 dei quali 344 per 3.780 milioni erogati nel corso dell'anno<sup>24</sup> con un incremento del 30% e con preferenza all'acquisto di macchine agricole e mezzi di soccorso.

Invece in quella relativa al bilancio 1971<sup>25</sup> viene riportato che nel corso del 1972 entrerà in funzione della Legge 14 agosto 1971, n. 817<sup>26</sup> con la concessione di mutui all'1% in anni 30 per l'acquisto di fondi rustici destinati alla formazione o all'ampliamento delle proprietà coltivatrici, per la quale si auspica un ulteriore incremento della operatività.

<sup>20</sup> Ibid. 1406.

<sup>21</sup> Ibid. 1436.

<sup>22</sup> Ibid. 1386.

<sup>23</sup> Ibid. 1388.

<sup>24</sup> Ibid. 1389.

<sup>25</sup> Ibid. 1391.

<sup>26</sup> G.U. n. 261, 14 ottobre 1971.

Nel bilancio 1972<sup>27</sup> viene presentata una statistica capillare sulle domande di mutuo agrario di miglioramento nella quale, partendo da una consistenza al 1° gennaio di 548 domande per Lire 6.040 milioni, vengono aggiunte quelle pervenute nei successivi 4 trimestri, tolte quelle non accolte (per motivi vari) nonché quelle erogate sempre nei 4 trimestri per giungere ad una consistenza al 31 dicembre di 394 pratiche per Lire 5.405 milioni. L'importo totale dei mutui erogati, sempre al 31 dicembre 1972, era di 2.572 per Lire 22.886.209.554.

Restando nel campo dei commenti al bilancio, quello relativo al 1972<sup>28</sup> pone in evidenza che dal 1° aprile sono state trasferite alle Regioni competenze e funzioni in materia di agricoltura e affidati compiti di coordinamento dei piani di sviluppo per raggiungere gli obiettivi di ammodernamento delle strutture e infrastrutture agricole in quanto l'agricoltura ha ormai aziende di dimensioni concorrenziali affidate ad imprenditori sempre più qualificati che obbligheranno gli Istituti esercenti il Credito agrario ad usare criteri diversi di valutazione di fronte a nuove e più importanti richieste di finanziamento.

L'argomento viene ripreso l'anno successivo<sup>29</sup> quando viene fatto presente che, dopo quasi due anni dall'entrata in vigore di quei provvedimenti, le disposizioni non hanno ancora trovato applicazione. La carenza di una chiara linea programmatica, viene detto, determina notevoli difficoltà non solo all'interno ma anche in seno alla Comunità Europea, per cui occorre definire un preciso programma di investimenti anche per consentire una minore dipendenza dall'estero. Da parte degli Istituti una concorrenza attiva deve tenere conto dei tempi di erogazione, dei criteri di valutazione e, specialmente, dell'assistenza e consulenza all'azienda avvalendosi della capillarità dell'organizzazione territoriale degli Istituti stessi che consente una assistenza puntuale alla clientela agricola in campo valutario, fiscale e opportunità di investimento.

In ogni caso, la consistenza al 31 dicembre 1974<sup>30</sup> era di 2.733 mutui per Lire 26.153.590.724.

Tra gli aspetti positivi, bisogna annoverare che, in base alla Legge 16 ottobre 1975, n. 493 – “Provvedimenti per il rilancio dell'economia riguardanti incentivi a favore delle piccole e medie imprese, agricoltura, interventi per il Mezzogiorno e trasporti” –, il M.A.F.<sup>31</sup> ha disposto a favore dell'Istituto assegnazioni per complessive Lire 725 milioni (475 al Piemonte e 250 alla Lombardia) a valere sul “fondo di rotazione” previsto dalla legge per la concessione di mutui agevolati, a 10 anni, per l'acquisto e realizzazione di impianti idrici e di riscaldamento, vincolate alla stipula di una convenzione con il M.A.F. e con il M.D.T. Questa convenzione, insieme ad altre delle quali non stiamo a riportare le leggi, è stata poi deliberata nel Consiglio del 28 aprile 1977<sup>32</sup>. Nello stesso Consiglio si dà atto che nel corso dell'anno precedente e per la prima volta, sono state emesse obbligazioni agrarie per un importo di Lire 50 miliardi il cui rilevante flusso è stato posto a disposizione dei finanziamenti agricoli.

<sup>27</sup> ASSP, II, IBSP, *Verbali del Consiglio di Amministrazione*, 1391.

<sup>28</sup> Ibid. 1391.

<sup>29</sup> Ibid. 1392.

<sup>30</sup> Ibid. 1394.

<sup>31</sup> Ibid. 1395.

<sup>32</sup> Ibid. 1396.

Il punto sull'agricoltura viene fatto nel commento al bilancio 1978<sup>33</sup> dove è evidenziata la necessità di un maggiore impegno bancario dato il deficit della bilancia agricolo-alimentare italiana e per il San Paolo sarebbe fondamentale potere operare su tutto il territorio nazionale per il miglioramento come è recentemente avvenuto con l'autorizzazione ottenuta per il credito di esercizio.

Il C.D.A. del 15 gennaio 1980<sup>34</sup> ha preso atto, con soddisfazione, che un Decreto del M.D.T. ha autorizzato, con decorrenza 1° febbraio 1980, la Sezione di Credito Fondiario ad operare nel campo del Credito industriale di cui al D.P.R. 9 novembre 1976, n. 902, limitatamente ad iniziative aventi per oggetto investimenti per allevamenti di pesci e molluschi nonché allevamenti zootecnici a carattere industriale e alle connesse attività mangimistiche.

Proprio in relazione a questa nuova autorizzazione, il Consiglio del 19 febbraio 1982<sup>35</sup> compie una analisi a tutto campo riguardo questa attività. Come sappiamo, l'Istituto opera nell'agrario di miglioramento tramite la Sezione Credito Fondiario e nell'esercizio attraverso l'Azienda Bancaria e questo pone il San Paolo in una posizione di svantaggio nei confronti di quelli che hanno Sezioni di Credito Agrario propriamente intese, i quali non sono soggetti alle norme restrittive sugli impieghi e quindi possono fare operazioni di esercizio senza limitazioni di sorta; inoltre, noi non possiamo ricorrere all'emissione di obbligazioni a breve durata o a certificati di deposito e buoni fruttiferi per finanziare l'esercizio stesso.

Tutti questi problemi sono stati esaminati nel C.D.A. del 21 febbraio 1983<sup>36</sup> e potrebbero essere superati attraverso la costituzione della Sezione Autonoma di Credito Agro-Industriale per il finanziamento, oltre che all'agricoltura, di tutte quelle iniziative a carattere industriale collegate alla produzione agricola, per esempio operando nel settore del credito peschereccio con una provvista in valute comunitarie e introduzione di conti correnti agrari in valuta. Questo organismo ricercerebbe contatti con analoghi Istituti europei e avrebbe la possibilità di partecipare al finanziamento di progetti anche al di fuori della Comunità Europea, come nei Paesi in via di sviluppo. L'attività potrebbe essere svolta in "scudi" intendendo come tale una moneta che sia riconosciuta dagli agricoltori di tutta Europa.

Conclude con disponibilità importante: l'apporto finanziario per impostare la propria attività potrebbe ammontare a 30 miliardi ai quali andrebbero aggiunti gli attuali 20 miliardi di fondo di garanzia per il miglioramento già in essere presso la Sezione Credito Fondiario. Un successivo promemoria in data 19 aprile 1983 dell'Ufficio Studi del Servizio Studi e Pianificazione relaziona su un incontro con il Capo Servizio Normativa e Interventi della Vigilanza dove emerge l'orientamento favorevole alla costituzione di una Sezione Credito Agro-Industriale per esigenze organizzative e salvo modifiche statutarie.

Con il C.D.A. del 22 luglio 1983<sup>37</sup> inizia un momento veramente cruciale del Credito agrario al San Paolo. Comincia il Direttore Generale, Carlo Gay, sottoponendo la proposta di costituzione di una Se-

---

<sup>33</sup> ASSP, II, *ISPT-FC, Bilanci*, da 3048 a 3050.

<sup>34</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1400.

<sup>35</sup> *Ibid.* 1404.

<sup>36</sup> ASSP, II, *Credito Agrario*, 9374.

<sup>37</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1407.

zione “Credito Agro-Industriale” con autonoma gestione amministrativa-contabile e con un proprio capitale, al fine di razionalizzare la struttura operativa dell’Istituto. Attraverso questa si verrebbe ad operare una più completa separazione funzionale dell’attività bancaria con una immagine più precisa per gli operatori con il rafforzamento del principio di specializzazione funzionale sancito anche dalla legge bancaria (che circa dieci anni dopo ha poi ribaltato completamente il problema).

Riassumendo, i settori di intervento della nuova Sezione riguarderanno, oltre il settore primario, tutto quanto è ad esso connesso, compresi la trasformazione e la commercializzazione estendendolo al credito industriale e a quello peschereccio a livello nazionale, per il credito di esercizio e alle Province in cui l’Istituto ha proprie dipendenze per quello di miglioramento/industriale. Operatività in ECU e provvista con obbligazioni a lungo/medio/breve termine nonché certificati di deposito e buoni fruttiferi, mentre per operazioni di rilevanti dimensioni la provvista avverrebbe attraverso prestiti internazionali diretti, tipo BEI. Del patrimonio si è già detto, con l’aggiunta dei fondi di riserva e rischi incorporati per una quota dalla Sezione di Credito Fondiario nonché della partecipazione detenuta nel Consorzio per il Credito Agrario di Miglioramento – Meliorconsorzio.

Ovviamente, sarà necessario apportare le necessarie modifiche allo Statuto secondo un testo, allegato al verbale stesso, sul quale la Bankit ha manifestato il proprio assenso di massima. La proposta e i relativi adempimenti vengono, ovviamente, ratificati.

Nel successivo Consiglio del 27 gennaio 1984<sup>38</sup> il Direttore Generale comunica che quanto deliberato precedentemente è stato sottoposto alla superiore vigilanza, per l’ottenimento delle prescritte autorizzazioni accordate da quest’ultima con lettera del 10 gennaio 1984, prot. 00441<sup>39</sup> portante alcune precisazioni: la denominazione dovrà essere modificata in “Sezione Credito Agrario”, dovrà comprendere anche il Credito agrario di esercizio (senza mantenerlo in capo alla Azienda Bancaria come richiesto), dovrà essere inserita apposita regolamentazione riguardante gli investimenti immobiliari e le partecipazioni che non potranno superare il patrimonio della Sezione. Di conseguenza il C.D.A. delibera la costituzione della Sezione con operatività estesa non solo all’intero comparto del Credito agrario, ma anche al Credito industriale con conseguente modificazione agli Statuti dell’Istituto e della Sezione Opere Pubbliche<sup>40</sup>.

Un terzo Consiglio in data 19 giugno 1984<sup>41</sup> prende atto che con Decreto del Ministro del Tesoro in data 11 maggio 1984, n. 427827<sup>42</sup>, sono state approvate le proposte di modifica agli Statuti nella forma deliberata.

---

<sup>38</sup> Ibid. 1408.

<sup>39</sup> ASSP, II, *Credito Agrario*, 9380.

<sup>40</sup> Ibid. 9381.

<sup>41</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1409.

<sup>42</sup> ASSP, *Credito Agrario*, 9382.

Con riferimento a queste ultime tre delibere e preceduto dal C.E., il Cda del 18 settembre 1984<sup>43</sup> approva l'avvio dell'attività della Sezione "Credito Agrario" a decorrere dal 1° ottobre p.v., la quale:

- sotto l'aspetto strutturale e organizzativo, sarà equiparata ad un Servizio Centrale collocato nell'ambito della Direzione Crediti a Medio e Lungo Termine, articolato in due settori: attività strategiche e attività gestionali. Viene indicato il nome del responsabile nonché l'organico iniziale;
- sotto l'aspetto contabile/amministrativo, le viene conferito dal Credito Fondiario il fondo di garanzia di 30 miliardi, lo scorporo dalla stessa Sezione di tutte le attività/passività in essere al 30 settembre riferibili al Credito agrario oltre alle quote dei fondi rischi e alla partecipazione nel Meliorconsorzio; idem per lo scorporo dalla Azienda Bancaria; erogazione di anticipazione in conto corrente da parte della Azienda Bancaria di 600 miliardi per future esigenze; inoltre il C.D.A. prende atto che "verrà meno l'esigenza di mantenere...omissis... l'assegnazione di lire 20 miliardi effettuata a suo tempo dalla Azienda Bancaria, che pertanto ne riacquisterà le disponibilità". Curiosamente non viene detto nulla riguardo all'apporto del Credito industriale da parte delle Opere Pubbliche;
- sotto l'aspetto operativo, conferma delle facoltà attualmente in essere, sia nell'ambito del Servizio sia per gli organi superiori.

Quanto sopra deciso è stato comunicato a tutto il personale con quattro lettere circolari: la n. 8423 dell'8 giugno 1984, la n. 8455 e la 8456 del 24 settembre 1984 e la 8459 del 28 settembre 1984.

Come anticipato all'inizio del capitolo, si interrompe qui il nostro racconto con una ultima indicazione: l'utile netto al 31 dicembre 1984 ammontava a Lire 617.673.573.

---

<sup>43</sup> ASSP, IV, *IBSP, Verbali del CdA*, 1409.

### OPERE PUBBLICHE

In un contesto che ha riguardato i finanziamenti a medio e lungo termine dove il Credito Fondiario è stato ampiamente trattato così come il Credito Agrario di Miglioramento (almeno per quanto concerne il periodo nel quale faceva parte del Credito Fondiario) non poteva mancare un riferimento, certamente sommario in quanto non facente parte della ricerca, alle Opere Pubbliche onde completare il trittico dei finanziamenti a lungo termine necessari per coprire le tre grandi attività produttive del Paese: edilizia, agricoltura e industria.

In effetti le Opere Pubbliche occupano quel settore che i Crediti fondiari non volevano o non potevano finanziare limitando e condizionando spesso gli investimenti di pubblica utilità necessari allo sviluppo e alla modernizzazione dell'Italia. Certamente, agli Enti interessati – come si può leggere nel verbale del C.D.A. del 15 marzo 1869<sup>1</sup> dove viene preso atto che in un incontro tra i Crediti fondiari avvenuto a Firenze è stato ribadito che i Comuni e gli Enti morali potevano contrarre mutui – era possibile ricorrere a dei finanziamenti sotto forma di mutui, ma questi erano comunque vincolati alle leggi che regolamentavano gli Istituti di credito (ipoteca, reddito, tipologie delle garanzie) che condizionavano il numero e l'importo delle operazioni. Per evidenziare il problema, nel solo anno 1958 l'Azienda Bancaria dell'Istituto aveva erogato ad enti pubblici mutui per 3,5 miliardi di lire.

Per sopperire all'inconveniente venne promulgata la Legge 11 marzo 1958, n. 238<sup>2</sup> breve in quanto composta da soli sei articoli, ma importante in quanto istituisce, con decorrenza 18 aprile 1958, “presso gli Enti esercenti il credito fondiario, di sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità”.

L'articolo primo precisava che la concessione poteva avvenire dietro richiesta presentata dagli enti esercenti il Credito fondiario nell'ambito territoriale nel quale svolgono la loro attività, richiesta che il San Paolo ha provveduto immediatamente a inoltrare ottenendone l'autorizzazione con Decreto Ministeriale in data 18 settembre 1959<sup>3</sup>. Il compito della Sezione è l'erogazione di mutui a favore degli enti pubblici, dei loro consorzi, delle aziende autonome e delle società dagli stessi enti autonomi costituite, nonché di imprese di nazionalità italiana, concessionarie delle opere e degli impianti predetti.

L'articolo secondo precisava la durata dei mutui, non superiore ai 35 anni, e le garanzie: ipoteca di primo grado, cessione di annualità o contributi, delegazioni sui cespiti delegabili per legge, garanzia dello Stato, delle Province o dei Comuni; per le società italiane le durate non potranno superare i 20 anni e, oltre alle garanzie di cui sopra, i mutui dovranno essere assistiti da privilegio legale sulle opere e sugli impianti esistenti e futuri. L'importo complessivo dei finanziamenti ad un

---

<sup>1</sup> ASSP, II, CF, *Verbali del Cda*, 6305.

<sup>2</sup> G.U. n. 81, 3 aprile 1958.

<sup>3</sup> ASSP, II, *Sezione Autonoma Opere Pubbliche*, 9436.

singolo mutuatario non poteva eccedere l'ammontare del patrimonio (dotazione e riserve) salvo deroga dell'organo di vigilanza.

Gli articoli terzo, quarto e quinto equiparavano l'attività della Sezione a quella del Credito fondiario: mutui in contanti e in obbligazioni, obbligazioni emesse nel limite stabilito dalle vigenti disposizioni e parificate del tutto alle cartelle fondiarie, stesso regime tributario dei mutui fondiari e soggetta alla stessa autorità di vigilanza.

Il sesto prevedeva che lo statuto dovesse essere approvato con Decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro per il Tesoro.

Lo statuto della "Sezione autonoma per il finanziamento di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità" dell'Istituto Bancario di San Paolo di Torino, approvato col D.P.R. 16 dicembre 1959, n. 1257<sup>4</sup>, richiama nei primi 3 articoli quanto citato nella legge mentre quelli dal 4 all'11 vanno sotto la voce Amministrazione: il 4, 5 e 6 riguardano gli organi che l'amministrano e, cioè, gli stessi dell'Istituto; l'articolo 7 prevede i compiti del Direttore Generale; l'articolo 8 che si avvale dell'organizzazione dell'Istituto; il controllo dei Sindaci al 9; e alla Vigilanza al 10; l'articolo 11 dice che il patrimonio è formato dal fondo di dotazione e dalle riserve, fondo che è costituito dal versamento di Lire 500 milioni. L'articolo 12 parla del bilancio e l'articolo 13 degli utili il cui 10% sarà assegnato al fondo di riserva fino a quando questo non abbia raggiunto un decimo del fondo di dotazione; sul residuo la Sezione corrisponderà all'Istituto un interesse non superiore al 6% del fondo di dotazione.

Una prima riedizione dello statuto la troviamo nel 1983<sup>5</sup>, senza variazioni importanti e solo precisazioni salvo per l'articolo 11 dove viene detto che il fondo di dotazione è costituito dalle somme (senza precisarne l'importo) che l'Istituto riterrà di assegnare.

Una seconda variazione avviene nel 1984<sup>6</sup> dove l'articolo 2 viene ampliato permettendo alla Sezione di assumere partecipazioni in enti e società la cui attività si concreti nella prestazione di servizi strumentali al conseguimento delle proprie finalità. L'articolo 11 stabilisce che il fondo di dotazione è costituito dalle somme assegnate dalla Sezione Credito Fondiario dell'Istituto.

Il periodo di assestamento si conclude con un nuovo statuto approvato con Decreto del Ministro del Tesoro del 17 giugno 1987<sup>7</sup> dove, all'articolo 1, viene precisato che la Sezione è denominata "Opere Pubbliche" e che il patrimonio è formato dal fondo di dotazione costituito dalle somme assegnate dall'Istituto (e non più dal Credito Fondiario) senza fare riferimento ai fondi riserva. L'articolo 9 stabilisce che l'utile netto verrà assegnato per almeno un decimo al fondo di riserva ordinario, poi una quota di utili, non superiore al 6% del fondo di dotazione, assegnata all'Azienda Bancaria e, infine, quanto restante sarà ripartito per una metà all'aumento del fondo di riserva ordinario e, per l'altra metà, all'Azienda Bancaria dove concorrerà alla formazione dell'utile complessivo.

---

<sup>4</sup> G.U. n. 32, 8 febbraio 1960.

<sup>5</sup> Ibid. 9437.

<sup>6</sup> Ibid. 9438.

<sup>7</sup> Ibid. 9439.

A dimostrazione delle buone opportunità fornite dalla legge, si evidenzia che nel secondo semestre 1960 la Sezione aveva erogato mutui per Lire 4,15 miliardi e, a fine, del 1961, aveva in istruttoria 23 pratiche per un totale di Lire 3,1 miliardi. Le erogazioni, a titolo di esempio, nel 1976 sono ammontate a Lire 144 miliardi con emissione di obbligazioni per 218 miliardi.

L'importanza via via acquisita dalla Sezione ha consentito nel 1979 una emissione di obbligazioni ancorate alla quotazione Lira/ECU che garantiva l'indicizzazione del capitale e dell'interesse; due anni dopo, nel 1981, la prima operazione di un organismo creditizio italiano denominata e pagabile in ECU, moneta introdotta dal Consiglio Europeo nel 1978 come "unità di conto europea"<sup>8</sup>.

Anche se si trattava di una attività notoria con un buon ritorno in termini sia volumetrici che economici, l'operatività della Sezione stessa è cessata, dopo soli 30 anni dalla sua formazione, al 31 dicembre 1989.

Vediamo come e perché.

Fin dalla sua costituzione il San Paolo era socio di minoranza (come tanti altri) con una quota dello 0,67% nel capitale del Crediop – Credito per le Imprese e le Opere Pubbliche dove la Cassa Depositi e Prestiti deteneva circa il 90%.

Con lettera dell'8 aprile 1989<sup>9</sup> la Vigilanza della Banca d'Italia aveva autorizzato l'Istituto al rilievo di una o più interessenze fino ad un massimo del 40,33% del capitale Crediop: a seguito di questa vennero acquistate le quote possedute dalla Previdenza Sociale, dall'Istituto Nazionale delle Assicurazioni e dalle Assicurazioni d'Italia che hanno consentito di portare la partecipazione del San Paolo al 30,33%.

Con decorrenza 31 dicembre 1989 venne poi raggiunto il 35% attraverso la sottoscrizione integrale dell'aumento del capitale Crediop da Lire 20.550 a 22.025 milioni mediante il conferimento del complesso aziendale costituito dalla Sezione Opere Pubbliche<sup>10</sup>. Quasi contestualmente, sono state acquisite ulteriori quote da altri soci di minoranza (con un esborso complessivo di quasi 43,5 miliardi di lire) così da arrivare a detenere il 39,3 % del capitale dell'Ente, con la C.D.P. al 60,7%<sup>11</sup>.

Prima della sua cessione, la Sezione è stata soggetta ad un accurato "maquillage":

- remissione alle autorità competenti dell'autorizzazione all'esercizio del credito, a suo tempo accordata;

- modifiche alle norme statutarie con, tra l'altro, quelle dell'articolo 4 dal quale è stata depennata dalle Sezioni speciali quella delle Opere Pubbliche;

---

<sup>8</sup> AA.VV., *Il San Paolo di Torino 1946-2006*, Graf Art 2017, pag. 261.

<sup>9</sup> ASSP, IV, *IBSP, Rappresentanti in società partecipate e in enti associati*, 5807/1.

<sup>10</sup> *Ibid.* 5807/1.

<sup>11</sup> *Ibid.* 5807/1.

- delibera del Comitato Esecutivo in data 20 dicembre 1989 che stabiliva il trasferimento alla Azienda Bancaria dei fondi di dotazione, di riserva ordinaria e straordinaria e dei fondi rischi e al Credito Fondiario di tutte le partecipazioni possedute.

A questo punto sono iniziate le trattative per la cessione di un ulteriore 50% di Crediop onde consentire al San Paolo di raggiungere l'89,298% del capitale con il Ministero del Tesoro al 10,702%. La notizia del raggiunto accordo venne anticipata dal *Sole-24 ore* del 1° ottobre 1991<sup>12</sup> con un articolo riportante anche la cifra di 2.100 miliardi quale prezzo da pagare da parte della Banca. La conferma ufficiale è stata data con lettera del 10 ottobre 1991 n. 3934/Segr. della C.D.P. comunicante al San Paolo l'avvenuta delibera di cessione al prezzo sopra detto con decorrenza 1° gennaio 1992. Successivamente l'Istituto ha provveduto all'acquisto del capitale residuo raggiungendo, alla fine del 1996, il possesso dell'intero capitale.

Ma il processo è continuato senza sosta e il Comitato Esecutivo del 29 aprile 1997<sup>13</sup> richiama la deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 24 febbraio dove venne approvata la cessione del 40% del Crediop (nel frattempo diventato S.p.A.) al Gruppo Dexia<sup>14</sup>. Il prezzo concordato era di Lire 480 miliardi per la parte fissa pagabile alla girata delle azioni e di ulteriori Lire 85 miliardi massimi in base all'andamento gestionale della Società nei successivi tre esercizi, con una plusvalenza complessiva di circa 215 miliardi da plasmarsi sui bilanci dal 1997 al 2000. L'accordo prevedeva, tra le varie cose, la ripartizione delle attività e delle zone di competenza.

All'inizio del 1998, per effetto della decisione di fondere il San Paolo con l'IMI, emerse la necessità di effettuare una verifica dell'accordo, tenuto conto dell'assoluto rilievo dell'operatività svolta nel settore del credito alle opere pubbliche svolto dall'IMI e il C.D.A. del 24 novembre 1998<sup>15</sup> faceva il punto sulle trattative per risolvere la compartecipazione nel Crediop stesso tenendo anche conto del desiderio manifestato dalla Dexia di rilevare il controllo totalitario.

L'intesa di massima raggiunta prevedeva la cessione del restante 60% in più fasi: nella prima, entro metà 1999, una quota del 20% ed il restante 40% nei due anni successivi, anche ad altri soggetti indicati dalla Dexia. Il prezzo concordato era di 1.220 miliardi di lire maggiorato da interessi calcolati sui vari momenti della transazione. La plusvalenza, senza calcolare gli interessi, era di 696,5 miliardi al lordo delle tasse.

La cessione del primo 20% è avvenuta il 10 giugno 1999 come si evince dalla lettera in data 14 giugno, prot. 1040 R.I. della Segreteria Societaria<sup>16</sup> indirizzata alla Bankit con, in allegato, l'elenco delle società possedute dall'Istituto nel quale non compaiono più né il Crediop né le sue controllate. In questa lettera veniva confermato l'impegno ad acquistare il restante 40% entro il 10 giugno 2001.

---

<sup>12</sup> Ibid. 5807/1.

<sup>13</sup> Ibid. 5807/1.

<sup>14</sup> Gruppo sorto nel 1996 dall'alleanza tra il Crédit Local de France ed il Crédit Commercial de Belgique, risultava tra i primi venti conglomerati bancari europei con un attivo aggregato al 30 giugno 1996 di oltre 320.000 miliardi ed un netto patrimoniale di Lire 14.000 miliardi; operava oltre che in Francia e in Belgio, anche in Gran Bretagna, Germania, Spagna, Svezia e Austria.

<sup>15</sup> ASSP, IV, *IBSP, Rappresentanti in società partecipate e in enti associati*, 5806.

<sup>16</sup> Ibid. 5807/2.

Il C.D.A. del 22 giugno<sup>17</sup> confermava l'avvenuta operazione con un incasso di Lire 423,749 miliardi, con una plusvalenza netta di 181,9 miliardi.

Quasi un anno dopo, l'11 aprile 2000, il Comitato Esecutivo<sup>18</sup> prendeva atto che il 4 di quel mese la Dexia aveva comunicato l'intenzione di concludere l'operazione restituendo, contemporaneamente, la quota dell'1% del capitale San Paolo acquistata a suo tempo.

Infine, e per concludere, il C.D.A. del 28 aprile 2000<sup>19</sup> con oggetto la situazione delle partecipate, confermava che il giorno precedente, 27 aprile, era avvenuta l'operazione al prezzo di 810 miliardi, con una plusvalenza netta di 219 miliardi.

---

<sup>17</sup> Ibid. 5807/2.

<sup>18</sup> Ibid. 5806.

<sup>19</sup> Ibid. 5807/2.

## Conclusioni

Quanto scritto nei precedenti capitoli e nel corposo allegato ha la pretesa di essere stato un momento di verifica sulla attività svolta dalla Sezione di Credito Fondiario dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino in questi circa 127 anni che vanno dal 1866, data del primo Testo Unico istitutivo del credito fondiario nel Regno d'Italia, al 1° settembre 1993, data dell'ultimo Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia attuativo delle norme che regolamentano la materia del credito in tutti gli Stati facenti parte dell'Unione Europea.

Una trafila epocale che ci ha portati da un Regno appena nato, con il problema di far coesistere regioni diverse e con diversa storia, ad un insieme di Stati assolutamente diversi tra di loro, non solo per la lingua parlata, e anche ciascuno di loro con la propria cultura più o meno antica.

Per comprendere meglio l'argomento, è necessario tenere conto che la controparte di un mutuo fondiario, e quindi dell'attività del Credito fondiario, è un qualcosa che riguarda il vivere comune che ci coinvolge in attività per noi indispensabili. E, allora, troviamo l'edilizia per la quale il legislatore si è sempre preoccupato, nel corso degli anni, per trovare soluzioni atte a risolvere il problema della casa. Ma anche l'agricoltura è stata oggetto di importanti interventi perché è una attività di primaria importanza sia sotto l'aspetto alimentare che occupazionale. E così è stato per l'industria per le sue ininterrotte evoluzioni strutturali per potere stare a passo con i tempi.

Tutto questo ha comportato la necessità di continui e importanti investimenti a tutti i livelli, da quello familiare a quello industriale, e lo Stato vi ha concorso attraverso provvedimenti legislativi, sia procedurali che finanziari, e di questi ultimi possiamo dire che il "braccio armato" sono certamente stati i Crediti fondiari, nel loro ruolo di intermediari tra i risparmiatori e gli investitori. In effetti, questi sono stati il perno di un rapporto di causa/effetto a tre tra i finanziati, finanziatori e risparmiatori dove ciascuno di essi, a seconda del momento, era l'elemento trainante per gli altri due. Questo rapporto ha avuto il merito, negli anni '60/'70 del secolo scorso, di favorire un grande sviluppo edilizio che ha consentito ad una ampia fascia di famiglie italiane di diventare proprietaria della prima casa e poi, in molti altri casi, anche della seconda al mare e/o montagna.

Considerando anche il lungo momento temporale, possiamo immaginare le dimensioni delle documentazioni che si sono, via via, costituite presso tutti gli enti coinvolti e, di conseguenza, comprendere la possibilità di dimenticanze da parte di chi scrive, al di là delle esclusioni fatte per libera scelta.

Per questi motivi è stato un momento non di certo esaustivo in quanto è ben presente la sua incompletezza: come una fotografia che per fare stare tutti i presenti viene, necessariamente, ad essere sgranata e, quindi, va considerato un successo il potere riconoscere tutti i personaggi presenti anche se nessuno a fondo.

L'esame della documentazione a disposizione ha comportato un impegno veramente notevole per la sua copiosità. Prendendo ad esempio i Verbali del Consiglio di Amministrazione, bisogna avere presente che, fin dal 1866, questo si riuniva, normalmente e salvo casi o momenti particolari, una o due volte al mese con verbali, manoscritti (e a volte illeggibili) fino ai primi anni del '900, singolarmente mai inferiori alle quaranta pagine e, spesso, superiori alle cento: facendo un calcolo assolutamente per difet-

to e contando una media di cinquanta pagine per Consiglio, sono oltre 60.000 pagine che, certamente, non sono state lette tutte, ma almeno sfogliate, questo sì.

E i Verbali sono solo una delle veramente tante fonti di cui dispone l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo, come i Bilanci, uno per ciascuno degli anni di attività, e a questi va aggiunta la documentazione altrove reperita.

La stessa numerosità degli argomenti ha comportato la necessità di un loro attento esame, e sono argomenti che vanno oltre la storia e l'operatività dei mutui, riguardando momenti storici apparentemente impropri per il Credito Fondiario come il terremoto di Messina o i numerosi rapporti con l'E.G.E.L.I. con la gestione, nel periodo della seconda guerra mondiale, dei beni ebraici e dei cittadini nemici: argomenti che, presi singolarmente, hanno portato a precedenti proprie pubblicazioni.

Lo stesso discorso deve essere fatto per quanto contenuto nell'Allegato A che è considerato tale non per essere un argomento di secondo piano, anzi, ma perché l'argomento principale per noi è l'attività del Credito fondiario per il quale le leggi citate rappresentano la base della sua operatività.

Anche in questo caso, si è trattato di un esame doveroso in quanto solo attraverso l'inquadramento della relativa legislazione si poteva comprendere meglio il percorso fatto e da fare da parte dell'Istituto. Sono stati circa 350 i provvedimenti legislativi esaminati, 250 dei quali riportati in bibliografia in quanto ritenuti pertinenti, ma è necessario tenere presente che quasi tutti i decreti richiamano, al loro inizio, le leggi precedenti le quali, a lor volta, quelle ancora precedenti: ne è conseguito un continuo lavoro di "stop end go" per una continua e faticosa rielaborazione di argomenti già trattati per evitare ripetizioni o, peggio, dimenticanze.

Bisogna, inoltre, tenere presente che, per scelta, sono stati scartati a priori i provvedimenti che si occupavano di aspetti fiscali e/o di stanziamento fondi, mentre mancano, purtroppo, quasi interamente i decreti ministeriali che, in quanto interpretativi delle leggi, sono molto importanti. Per ultimo, volutamente, salvo eccezioni, non si è fatto riferimento ad aspetti volumetrici, sia riguardo le erogazioni dei mutui che per le emissioni delle cartelle/obbligazioni, per non appesantire ulteriormente un argomento già di per sé di non semplice lettura.

Quindi, e per concludere, possiamo dire che si è cercato di non fare una semplice e lunga cronistoria dei fatti avvenuti, ma che è stato un tentativo di rappresentare quanto avvenuto nel momento del suo avvenimento come è capitato, a titolo di esempio, durante la famosa crisi delle cartelle fondiarie.

Infine, alcuni argomenti, quali il Credito Agrario e le Opere Pubbliche, sono stati visti solo relativamente al periodo di appartenenza al Credito Fondiario (il primo) o in modo stringato (il secondo) per necessità contenitive, nonostante la loro acquisita importanza che ha anche significato un corrispondente incremento documentale (cito a solo titolo di esempio l'apporto delle OO.PP. nel Credio del 1989) che avrebbero meritato una specifica e approfondita loro disamina.

In un contesto come quello sopra esposto i ringraziamenti verso coloro che mi sono stati vicini non sono di pura convenzionalità ma rappresentano una vera forma di sentito riconoscimento per l'amicizia e per gli aiuti, morali e materiali, prestatimi nel corso di questi anni da tutte, nessuna esclusa, le dottoresse che fanno parte dello staff dell'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo.

Alla cara Ilaria Bibollet va un grazie ancora più grande perché, sicuramente, quanto è stato scritto non sarebbe venuto alla luce senza il suo continuo e concreto supporto nonché per la pazienza avuta nell'esaudire le mie continue, e magari strampalate, richieste di ulteriore documentazione.

Agli esponenti dell'Archivio stesso va il ringraziamento per avere creduto nella persona e nella validità dell'argomento favorendone la sua pubblicazione.

Non posso non ringraziare mia moglie per la sopportazione dimostrata durante le mie ripetute assenze mentali.

Un residuo di pudore impedisce di compiacermi per avercela fatta.

## Bibliografia

- AA.VV., *Il San Paolo di Torino 1946-2006. Storia narrata da chi in gran parte l'ha vissuta*, Associazione Studi Storici San Paolo, Torino, 2017.
- ABI, *Mutui agevolati per l'edilizia – Modalità di applicazione della legge 1° novembre 1965 – n.1179*, Bancaria Editrice, Roma, 1966.
- ABI, *La legislazione italiana sul credito fondiario ed edilizio e provvedimenti a favore della edilizia economica e popolare*, II edizione, Bancaria Editrice, Roma, 1976.
- ABI, *La nuova disciplina del credito fondiario*, Bancaria Editrice, Roma, 1997.
- S. Aprile, *Tecniche di rimborso di prestiti e mutui*, in “Il Sole 24 Ore”, 1991.
- L. Boer, *Il credito fondiario dell'Istituto bancario San Paolo di Torino dal 1900 al 1960*, Università degli Studi di Torino, Dipartimento di Scienze Economico-Sociali e Matematico-Statistiche, a/a 2018-2019.
- B.C. De Rossi, *L'ordinamento del Credito Fondiario in Europa e particolarmente in Italia*, Società Anonima Grafica Editrice Politecnica, Torino, 1907.
- G. Felloni, *L'attività bancaria nel medioevo e nell'età moderna*, dattiloscritto non pubblicato.
- Istituto delle Opere Pie di San Paolo, *Come si propone e si istruisce una domanda di mutuo fondiario*, Tipografia Enrico Schioppo, Torino, 1926.
- Le case e le cose. La persecuzione degli ebrei torinesi nelle carte dell'EGELI 1938 – 1945*, a cura di Fabio Levi, con saggi di F. Levi - D. Adorni - G. Genovese, Compagnia di San Paolo, Torino, 1998.
- Legge e regolamento sul Credito fondiario nel Regno d'Italia*, Tipografia Ceresola e Panizza, Torino, 1866.
- F. Sanna, *Credito fondiario e credito mobiliare al tempo di Cavour*, in “Studi storici”, a. LVI, n. 2 aprile-giugno 2015.
- L. Tanzini, 1345. *La bancarotta di Firenze. Una storia di banchieri, fallimenti e finanza*, Salerno Editrice, Roma, 2018.
- T. C. Verro, *I beni degli altri. Gestione delle proprietà nemiche durante la II guerra mondiale in Piemonte e Liguria*, Università degli Studi di Torino, Facoltà di Lettere e Filosofia, a/a 2002-2003.

## Legislazione in ordine di promulgazione

L. 14 giugno 1866, n. 2983 1866, *che approva la convenzione del 4 ottobre 1865 ed il verbale 23 febbraio coi quali il Banco di Napoli, il Monte dei Paschi di Siena, la Cassa di Risparmio in Milano, le Opere pie di San Paolo di Torino e la Cassa di risparmio di Bologna assumono l'esercizio del Credito fondiario nelle Provincie continentali del Regno.* – G.U. n. 177 del 28 giugno 1866.

R.D. 25 agosto 1866, n. 3177 *che approva il regolamento per l'esecuzione della Legge che organizza il Credito Fondiario.* – ASSP, II, CF, Manualistica e normativa, 9346.

R.D. 6 dicembre 1866, n. 3372 *che ordina la sostituzione agli articoli 54, 55 e 56 del regolamento per l'esecuzione della Legge sul Credito fondiario del 25 agosto 1866, n. 3177.* Ibid.

R.D. 6 dicembre 1866, n. 3376 *che stabilisce il numero e gli stipendi dei Delegati governativi presso gli Istituti di credito fondiario, e gli assegni relativi al servizio di vigilanza loro affidato.* Ibid.

R.D. 25 aprile 1867, n. 3682 *con la quale l'ispezione governativa sugli Istituti di credito fondiario, creati con legge 14 giugno 1866, sarà esercitata dall'ufficio di sindacato sulle Società commerciali e sugli Istituti di credito.* Ibid.

R.D. 30 giugno 1867, n. 3787, *dove è abrogato l'articolo 48 del decreto 25 agosto 1866, n. 3177.* Ibid.

R.D. 1 maggio 1870, n. 2370 *che autorizza il Banco di Sicilia, che assumerà il titolo di Credito fondiario del Banco di Sicilia, ad assumere le operazioni di credito fondiario.* Ibid.

R.D. 29 settembre 1872, n. 421 *che approva l'istituzione del Credito fondiario in Sardegna.* Ibid.

L. 15 giugno 1873, n. 1419 *che estende alle Provincie Venete, di Mantova e di Roma la Legge 14 giugno 1866, n. 2983, sull'ordinamento del Credito fondiario, modificandola in alcune parti.* G.U. n. 172 del 23 giugno 1873.

R.D. 1 luglio 1873, n. 1496 *col quale sono promulgati nelle Provincie Venete, di Mantova e di Roma i Regi Decreti 25 agosto e 6 dicembre 1866, n. 3177 e 3372, 25 aprile e 30 giugno 1867, n. 3682 e 3787, sull'ordinamento del credito fondiario.* – ASSP, II, CF, Manualistica e normativa, 9346.

R.D. 24 luglio 1873, n. 722 *che autorizza il Banco di S. Spirito ad assumere l'esercizio del Credito fondiario nella Provincia di Roma.* Ibid.

L. 15 gennaio 1885, n. 2892 *pel risanamento della Città di Napoli a seguito della grave epidemia che colpì la Città nel 1884.* G.U. n. 14 del 19 gennaio 1885.

R.D. 22 febbraio 1885, n. 2922 *che approva l'annesso testo unico delle leggi sul Credito fondiario.* G.U. n. 54 del 6 marzo 1885.

R.D. 24 luglio 1885, n. 3278 *che approva il regolamento per l'esecuzione della legge 22 febbraio 1885, n. 2922.* G.U. n. 190 del 11 agosto 1885

L. 31 maggio 1887, n. 4511 *provvedimenti in favore di danneggiati dai terremoti nelle Provincie di Genova, Porto Maurizio e Cuneo.* G.U. n. 161 del 12 luglio 1887.

- L. 26 luglio 1888, n. 5589 *concernente i mutui per la costruzione di case in base alla legge predetta per risanamento della Città di Napoli*. G.U. n. 190 dell'11 agosto 1888.
- L. 17 luglio 1890, n. 6955 *che autorizza il Governo del Re a concedere l'esercizio del credito fondiario in tutto il Regno a un Istituto privato*. G.U. n. 168 del 18 luglio 1890.
- L. 6 maggio 1891, n. 215 *che autorizza il governo del Re a concedere all'Istituto italiano di Credito fondiario, l'esercizio del credito fondiario in tutto il Regno*. G.U. n. 106 del 6 maggio 1891.
- L. 10 agosto 1893, n. 449 *sul riordinamento degli Istituti di emissione*. G.U. n. 188 del 10 agosto 1893.
- L. 8 agosto 1895, n. 519 *concernente la concessione, da parte del Governo, dell'esercizio del Credito fondiario a Società o Istituti nelle regioni mancanti dell'Ente incaricato di tale esercizio*. G.U. n. 195 del 20 agosto 1895.
- L. 4 giugno 1896, n. 183 *riflettente modificazioni alle leggi sul Credito fondiario 22 febbraio 1885 n. 2922 e 17 luglio 1890 n. 6955*. G.U. n. 139 del 13 giugno 1896.
- R.D. 9 ottobre 1900, n. 373 *col quale si approva il testo unico delle disposizioni di legge riguardanti gl'Istituti d'emissione e la circolazione dei biglietti di banca*. G.U. n. 270 del 21 novembre 1900.
- R.D. 16 luglio 1905, n. 646 *che approva l'annesso testo unico delle leggi sul credito fondiario*, G.U. n. 34 del 10 febbraio 1906.
- L. 22 dicembre 1905, n. 592 *provvedimenti per agevolare i mutui fondiari*. G.U. n. 302 del 28 dicembre 1905.
- R.D. 30 ottobre 1906, n. 669 *approvazione dell'annesso regolamento per la esecuzione della Legge 22 dicembre 1905, n. 592, portante provvedimenti per agevolare i mutui fondiari*. G.U. n. 7 del 9 gennaio 1907.
- L. 22 dicembre 1907, n. 794 *relativa all'aggiunta alla legge 22 dicembre 1905, n. 592, sul Credito fondiario*. G.U. n. 308 del 31 dicembre 1907.
- L. 12 gennaio 1909, n. 12 *concernente provvedimenti a sollievo dei danneggiati dal terremoto del 28 dicembre 1908*. G.U. n. 8 del 12 gennaio 1909.
- R.D. 5 novembre 1909, n. 722 *riguardante la concessione di mutui ai danneggiati dal terremoto del 28 dicembre 1908*. G.U. n. 269 del 17 novembre 1909.
- R.D. 30 gennaio 1910, n. 69 *che approva l'annesso statuto del Consorzio per la Congregazione dei mutui ai 08 danneggiati dal terremoto del 28 dicembre 1908*. G.U. n. 48 del 28 febbraio 1910.
- R.D. 5 maggio 1910, n. 472 *che approva l'annesso regolamento per la esecuzione delle leggi sul Credito fondiario*. G.U. n. 180 del 2 agosto 1910.
- L. 13 luglio 1910, n. 466 *provvedimenti a favore dei Comuni colpiti dal terremoto del 28 dicembre 1908*. G.U. n. 170 del 21 luglio 1910.
- L. 21 luglio 1910, n. 579 *conversione in legge dei decreti Reali sul terremoto del 28 dicembre 1908*. G.U. n. 196 del 23 agosto 1910.

R.D. 17 settembre 1910, n. 715 *che approva il regolamento per l'esecuzione dei provvedimenti emanati con leggi 12/1909, 466/1910 e 722/1909*. G.U. n. 245 del 21 ottobre 1910.

R.D. 23 settembre 1910, n. 706 *che approva l'elenco dei Comuni danneggiati dal terremoto del 28 dicembre 1908, di cui all'art.1 della legge 13 luglio 1910, n. 466*. G.U. n. 240 del 15 ottobre 1910.

D.L.L. 23 marzo 1919, n. 455 *concernente provvedimenti per le case economiche o popolari ed altri edifici ad u-so abitazione*. G.U. n. 82 del 5 aprile 1919

R.D.L. 27 novembre 1919, n. 2350 *che autorizza l'Amministrazione delle ferrovie dello stato ad investire una parte dei fondi della gestione pensioni e sussidi nella concessione di mutui a Società cooperative fra il personale dell'Amministrazione stessa per la costruzione di case popolari o economiche*. G.U. n. 303 del 24 dicembre 1919.

R.D. 30 novembre 1919, n. 2318 *che riunisce in testo unico le leggi per le case popolari e per l'industria edilizia*. G.U. n. 302 del 23 dicembre 1919.

R.D.L. 8 gennaio 1920, n. 16 *che modifica il testo unico 30 novembre 1919, n. 2318, contenente provvedimenti per le case popolari ed economiche e per l'industria edilizia*. G.U. n. 13 del 17 gennaio 1920.

R.D.L. 7 marzo 1920, n. 312 *che autorizza il Governo a riunire e coordinare in testo unico le disposizioni sul Credito agrario contenute nelle leggi e decreti emanati in forza della legge 22 maggio 1915, n. 671*. G.U. n. 79 del 3 aprile 1920.

R.D.L. 2 maggio 1920, n. 521 *che autorizza la C.D.P. a concedere mutui per la costruzione di case popolari ed economiche*. G.U. n. 105 del 4 maggio 1920.

R.D.L. 18 agosto 1920, n. 1338 *che apporta un'aggiunta all'art. 55 del testo unico*. G.U. n. 235 del 5 ottobre 1920.

R.D.L. 18 agosto 1920, n. 1340 *che apporta modifiche a quello 30 novembre 1919, n. 2318*. G.U. n. 235 del 5 ottobre 1920.

L. 5 ottobre 1920, n. 1432 *concernente la conversione in legge del R. decreto 27 novembre 1919 n. 2350*. G.U. n. 245 del 16 ottobre 1920

D.L. 5 ottobre 1920, n. 1559 *che autorizza la Cassa depositi e prestiti a concedere i mutui menzionati nell'art.5 del T.U. approvato con R. decreto 2318/1919 e nel R. decreto 521/1920 anche nelle Province che intraprendono direttamente la costruzione di case popolari*. G.U. n. 268 del 13 novembre 1920.

R.D.L. 16 gennaio 1921, n. 34 *concernente l'autorizzazione a riunire e coordinare in testo unico le disposizioni sul credito agrario contenute nelle leggi e nei decreti emanati*. G.U. n. 33 del 9 febbraio 1921.

L. 7 aprile 1921, n. 463 *che reca provvedimenti provvisori per agevolare la costruzione di case economiche popolari*. G.U. n. 96 del 23 aprile 1921.

R.D.L. 3 novembre 1921, n. 1667 *che approva la maggiore assegnazione nel pagamento di parte degli interessi sulle operazioni di mutuo*. G.U. n. 286 del 7 dicembre 1921.

- R.D.L. 9 aprile 1922, n. 932 *che approva il testo unico delle leggi e dei decreti sul credito agrario*. G.U. n. 197 del 22 agosto 1922.
- R.D. 29 ottobre 1922, n. 1825 *che approva il regolamento per l'esecuzione del testo unico delle leggi e dei decreti sul credito agrario*. G.U. n. 71 del 26 marzo 1923.
- R.D.L. 22 aprile 1923, n. 1044 *che concede un contributo di annue L.200.000 al pagamento degli interessi del mutuo edilizio che sarà contratto dalla "Cooperativa edilizia Ministero affari esteri*. G.U. n. 120 del 23 maggio 1923.
- R.D.L. 7 ottobre 1923, n. 2412 *sui compiti della Commissione di vigilanza sulla edilizia popolare, provvedimenti per l'esecutorietà delle sue decisioni e altre norme in materia di abitazioni*. G.U. n. 272 del 20 novembre 1923.
- R.D.L. 2 dicembre 1923, n. 2654 *passaggio alla competenza del Ministero dei lavori pubblici dei poteri attribuiti al Ministero dell'economia nazionale*. G.U. n. 297 del 19 dicembre 1923.
- R.D.L. 19 giugno 1924, n. 1125 *credito agrario fondiario agli invalidi di guerra rurali*. G.U. n. 169 del 19 luglio 1924.
- R.D.L. 28 agosto 1924, n. 1395 *istituzione dei Circoli d'ispezione del Genio civile e riforma del Consiglio superiore dei lavori pubblici*. G.U. n. 221 del 19 settembre 1924.
- R.D.L. 25 ottobre 1924, n. 1944 *disposizioni per fornire agli impiegati dello Stato civili e militari alloggi a condizioni favorevoli*. G.U. n. 286 del 9 dicembre 1924.
- R.D. 20 novembre 1924, n. 1945 *approvazione delle norme per l'esecuzione del R. decreto- legge 25 ottobre 1924, n. 1944, riguardante l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato*. G.U. n. 286 del 9 dicembre 1924.
- R.D.L. 5 aprile 1925, n. 438 *provvedimenti per la concessione di mutui per la costruzione di fabbricati rurali*. G.U. n. 96 del 25 aprile 1925.
- R.D.L. 11 settembre 1925, n. 1733 *provvedimenti in materia di credito agrario*. G.U. n. 241 del 16 ottobre 1925.
- L. 31 gennaio 1926, n. 100 *sulla facoltà del potere esecutivo di emanare norme giuridiche*. G.U. n. 25 del 1° febbraio 1926.
- L. 7 febbraio 1926, n. 253 *conversione in legge del R. decreto 30 novembre 1919, n. 2318 e di altri successivi, recanti provvedimenti per le case popolari ed economiche*. G.U. n. 44 del 23 febbraio 1926.
- R.D.L. 7 febbraio 1926, n. 193 *ordinamento dei servizi preposti alla edilizia popolare ed economica ed altri provvedimenti in materia*. G.U. n. 37 del 15 febbraio 1926.
- R.D.L. 1 luglio 1926, n. 1143 *concessione di mutui agrari fondiari ad invalidi di guerra rurali*. G.U. n. 157 del 9 luglio 1926.
- L. 22 maggio 1927, n. 909 *conversione del R. decreto-legge 30 settembre 1926, n. 915 che assegna un fondo speciale per la costruzione di case popolari ed economiche nella città di Fiume*. G.U. n. 140 del 18 giugno 1927.
- L. 16 giugno 1927, n. 985 *conversione in legge di Regi decreti legge emanati anteriormente alla pubblicazione della legge 31 gennaio 1926, n. 100*. G.U. n. 151 del 2 luglio 1927.

- R.D.L. 29 luglio 1927, n. 1509 *provvedimenti per l'ordinamento del credito agrario nel Regno*. G.U. n. 197 del 26 agosto 1927.
- R.D.L. 23 gennaio 1928, n. 20 *provvedimenti per lo sviluppo edilizio di nuove costruzioni*. G.U. n. 19 del 24 gennaio 1928.
- L. 7 giugno 1928, n. 1780 *conversione in legge, con modificazioni, del R. decreto-legge 23 gennaio 1928, n. 20, concernente provvedimenti per lo sviluppo edilizio e per le nuove costruzioni*. G.U. n. 188 del 13 agosto 1928.
- L. 5 luglio 1928, n. 1760 *conversione in legge, con modificazioni, del R. decreto-legge 29 luglio 1927, n. 1509, concernente provvedimenti per l'ordinamento del credito agrario nel Regno*. G.U. n. 186 del 10 agosto 1928.
- R.D.L. 6 luglio 1933, n. 992 *provvidenze di credito agrario per le provincie di Vercelli e Treviso*. G.U. n. 187 del 12 agosto 1933.
- R.D.L. 19 ottobre 1933, n. 1430 *provvedimenti per agevolare le riduzioni di interessi dei mutui fondiari*. G.U. n. 264 del 15 novembre 1933.
- R.D.L. 12 febbraio 1934, n. 189 *nuovi provvedimenti per agevolare la trasformazione dei mutui fondiari*. G.U. n. 44 del 22 febbraio 1934.
- R.D.L. 18 settembre 1934, n. 1463 *provvedimenti in materia di credito fondiario*. G.U. n. 219 del 18 settembre 1934.
- R.D.L. 3 febbraio 1936, n. 287 *modificazioni di carattere interpretativo all'art. 21 del R. decreto legge 29 luglio 1927, n. 1509 concernente provvedimenti per l'ordinamento del credito agrario nel Regno*. G.U. n. 54 del 5 marzo 1936.
- R.D.L. 12 marzo 1936, n. 375 *disposizioni per la difesa del risparmio e per la disciplina della funzione creditizia*. G.U. n. 63 del 16 marzo 1936.
- L. 7 aprile 1938, n. 378 *estensione di agevolazioni alla Banca nazionale dell'agricoltura per la concessione di prestiti agrari di miglioramento*. G.U. n. 98 del 29 aprile 1938.
- R.D. 28 aprile 1938, n. 1165 *approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica*. G.U. n. 177 del 5 agosto 1938 – Suppl. Ordinario n. 177.2
- R.D.L. 8 settembre 1938, n. 1415, *Approvazione dei testi della legge di guerra e della legge di neutralità*. G.U.R.I. n. 211 del 15 settembre 1938.
- R.D.L. 9 febbraio 1939, n. 126 *costituzione E.G.E.L.I.* G.U.R.I. n. 13 dell'11 febbraio 1939.
- D.D.D.F. 9 giugno 1939, *Convenzioni con l'E.G.E.L.I.*, G.U.R.I. n. 143 del 20 giugno 1939.
- L. 16 novembre 1939, n. 1797 *determinazione della competenza territoriale degli Istituti di credito fondiario*. G.U. n. 289 del 14 dicembre 1939.
- L. 8 febbraio 1940, n. 100 *conversione in legge, con modificazioni, del R. decreto-legge 12 ottobre 1939-XVII, n. 1529, concernente l'istituzione di una imposta ordinaria sul patrimonio*. G.U. n. 60 del 11 marzo 1940.
- L. 23 marzo 1940, n. 241 *agevolazioni tributarie in materia di credito fondiario*. G.U. n. 94 del 20 aprile 1940.

- L. 19 dicembre 1940, n. 1994 *Nuove norme riguardanti, per l'attuale conflitto, il trattamento dei beni nemici ed i rapporti economici con le persone di nazionalità nemica*. G.U.R.I. n. 48 del 25 febbraio 1941.
- L. 17 agosto 1942, n. 1150 *legge urbanistica*. G.U. n. 244 del 16 ottobre 1942.
- D.L.L. 25 giugno 1944, n. 151 *assemblea per la nuova costituzione dello Stato, giuramento dei Membri del Governo e facoltà del Governo di emanare norme giuridiche*. G.U. n. 39 del 8 luglio 1944.
- D.L.L. 5 ottobre 1944, n. 252 *Disposizioni per la reintegrazione dei cittadini considerati di razza ebraica*. G.U.R.I. n. 71 del 20 ottobre 1944.
- D.L.L. 1 febbraio 1945, n. 58 *nuove norme sull'emanazione, promulgazione e pubblicazione dei decreti Luogotenenziali e di altri provvedimenti*. G.U. n. 33 del 17 marzo 1945.
- D.L.L. 9 giugno 1945, n. 305 *Testo unico delle disposizioni per il ricovero dei rimasti senza tetto in seguito ad eventi bellici*. G.U. Serie Generale n. 75 del 23 giugno 1945.
- D.L.L. 23 marzo 1946, n. 214 *autorizzazione agli Istituti esercenti il credito fondiario ad applicare un diritto di contingenza temporaneamente quale addizionale del diritto di commissione loro spettante sui capitali dati a mutuo*. G.U. n. 101 del 2 maggio 1946.
- D.L.C.P.S. 10 aprile 1947, n. 261 *disposizioni per l'alloggio di rimasti senza tetto in seguito ad eventi bellici e per l'attuazione dei piani di ricostruzione*. G.U. n. 98 del 29 aprile 1947 - Suppl. Ordinario 80.
- D.L. 3 febbraio 1948, n. 177. *Ratifica del Memorandum d'Intesa sottoscritto a Washington il 14 agosto 1947*. G.U.R. n. 75 del 30 marzo 1948.
- L. 2 luglio 1949, n. 408 *disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie*. G.U. n. 162 del 18 luglio 1949.
- L. 29 luglio 1949, n. 474 *provvedimenti per il credito fondiario, edilizio ed agrario di miglioramento*. G.U. n. 179 del 6 agosto 1949.
- L. 29 luglio 1949, n. 481 *utilizzo di lire otto miliardi, da prelevare sul fondo di cui all'2 della legge 4 agosto 1948, n. 1108, per l'attuazione di iniziative di interesse turistico ed alberghiero*. G.U. n. 181 del 9 agosto 1949.
- L. 3 agosto 1949, n. 589 *provvedimenti per agevolare l'esecuzione di opere pubbliche di interesse degli enti locali*. G.U. n. 202 del 3 settembre 1949.
- L. 6 marzo 1950, n. 108 *creazione presso l'Istituto di credito fondiario delle Venezie – Verona – di una Sezione autonoma per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità*. G.U. n. 79 del 4 aprile 1950.
- L. 10 agosto 1950, n. 715 *costituzione di un "Fondo per l'incremento edilizio" destinato a sollecitare l'attività edilizia privata per la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione*. G.U. n. 211 del 14 settembre 1950.
- L. 17 novembre 1950, n. 1095 *inclusione della Cassa di risparmio della Calabria tra gli istituti abilitati a compiere operazioni di credito agrario di miglioramento con contributo statale nel pagamento degli interessi e fruente di speciali agevolazioni fiscali*. G.U. n. 14 del 18 gennaio 1951.

- L. 28 giugno 1952, n. 677 *norme integrative e modificative del decreto legislativo 29 maggio 1946, n. 452 e della legge 29 luglio 1949, n. 481 concernenti provvidenze per l'attuazione di iniziative di interesse turistico ed alberghiero*. G.U. n. 149 del 30 giugno 1952.
- L. 25 luglio 1952, n. 949. *provvedimenti per lo sviluppo dell'economia e l'incremento dell'occupazione*. G.U. n. 174 del 29 luglio 1952.
- L. 24 febbraio 1953, n. 101 *Inclusione della Cassa centrale di risparmio Vittorio Emanuele per le province siciliane in Palermo tra gli Istituti abilitati a compiere operazioni di credito agrario di miglioramento con contributo statale nel pagamento degli interessi*. G.U. n. 65 del 18 marzo 1953.
- L. 13 marzo 1953, n. 208 *costituzione di un Istituto per l'esercizio del credito a medio e a lungo termine nella regione Trentino-Alto Adige e autorizzazione alla Sezione per il credito alla cooperazione della Banca Nazionale del Lavoro a compiere operazioni di credito agrario di esercizio*. G.U. n. 86 del 14 aprile 1953.
- L. 27 dicembre 1953, n. 968 *concessione di indennizzi e contributi per danni di guerra*. G.U. n. 299 del 31 dicembre 1953 – Suppl. Ordinario n. 1.
- L. 31 luglio 1954, n. 607 *attribuzione al Ministero dei lavori pubblici della competenza per la concessione dei contributi statali previsti dalla legge 27 dicembre 1953, n. 968, per la riparazione o la ricostruzione nel territorio nazionale di case di abitazioni danneggiate o distrutte in dipendenza di eventi bellici*. G.U. n. 183 del 12 agosto 1954.
- L. 3 maggio 1955, n. 428 *norme per l'emissione di azioni e di obbligazioni delle Società*. G.U. n. 121 del 27 maggio 1955.
- L. 4 agosto 1955, n. 683 *elevazione dei tagli massimi per il raggruppamento delle cartelle ed obbligazioni fondiarie*. G.U. n. 189 del 18 agosto 1955.
- L. 4 agosto 1955, n. 691 *provvidenze a favore dell'industria alberghiera*. G.U. n. 189 del 18 agosto 1955.
- L.11 marzo 1958, n. 238 *istituzione presso gli Enti esercenti il credito fondiario di sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità*. G.U. n. 81 del 3 aprile 1958.
- D.P.R. 16 dicembre 1959, n. 1257 *approvazione dello statuto della Sezione autonoma "Opere pubbliche" presso l'Istituto bancario San Paolo di Torino*. G.U. n. 32 del 8 febbraio 1960.
- L. 3 febbraio 1961, n. 39 *emissione di cartelle fondiarie sulla base dei contratti condizionati di mutuo*. G.U. n. 54 del 2 marzo 1961.
- L. 21 maggio 1961, n. 456 *autorizzazione all'Istituto bancario San Paolo di Torino, istituto di credito di diritto pubblico con sede in Torino, a compiere operazioni di credito agrario di miglioramento, con le agevolazioni fiscali e con il concorso statale nel pagamento degli interessi di cui alla legge 5 luglio 1928 n. 1760 e successive modificazioni*. G.U. n. 142 del 12 giugno 1961.
- L. 2 giugno 1961, n. 454 *piano quinquennale per lo sviluppo dell'agricoltura*. GU. n. 141 del 10 giugno 1961 – Suppl. Ordinario.

- L. 28 luglio 1961, n. 850 *autorizzazione agli Istituti esercenti il credito fondiario a derogare alla loro competenza territoriale per operazioni nel territorio di competenza della Cassa per il Mezzogiorno*. G.U. n. 216 del 1° settembre 1961.
- L. 18 aprile 1962, n. 167 *disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*. G.U. n. 111 del 30 aprile 1962.
- L. 14 febbraio 1963, n. 60 *liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N. A. – Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori*. G.U. n. 44 del 16 febbraio 1963.
- D.P.R. 11 ottobre 1963, n. 1471 *regolamento di attuazione della legge 14 febbraio 1963, n. 60 sulla liquidazione del patrimonio edilizio della gestione INA-Casa e l'istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori*. G.U. n. 293 del 11 novembre 1963 Suppl. Ordinario.
- L. 23 maggio 1964, n. 404 *provvidenze straordinarie in favore della zootecnia, della olivicoltura e della bieticoltura*. G.U. n. 146 del 16 giugno 1964.
- L. 29 settembre 1964, n. 847 *autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167*. G.U. n. 248 del 8 ottobre 1964.
- L. 26 maggio 1965, n. 590 *disposizioni per lo sviluppo della proprietà contadina*. G.U. n. 142 del 9 giugno 1965.
- L. 30 maggio 1965, n. 574 *modificazioni ed integrazioni alla legge 3 agosto 1949, n. 589 in materia di edilizia ospedaliera*. G.U. n. 138 del 5 giugno 1965.
- L. 21 luglio 1965, n. 904 *modificazioni ed integrazioni alla legge 18 aprile 1962, n. 167*. G.U. n. 190 del 31 luglio 1965.
- L. 26 luglio 1965, n. 969 *autorizzazione di spesa per consentire l'applicazione della legge 21 luglio 1960, n. 739, e della legge 14 febbraio 1964, n. 38, nei territori colpiti da eccezionali calamità naturali*. G.U. n. 205 del 17 agosto 1965.
- D.L. 6 settembre 1965, n. 1022 *norme per l'incentivazione dell'attività edilizia*. G.U. n. 224 del 6 settembre 1965.
- L. 1 novembre 1965, n. 1179 *conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022 recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia*. G.U. n. 275 del 3 novembre 1965.
- L. 8 giugno 1966, n. 452 *modifica della legge 15 febbraio 1949, n. 33 per agevolazioni tributarie a favore di cooperative edilizie*. G.U. 30 giugno 1966.
- L. 27 ottobre 1966, n. 910 *provvedimenti per lo sviluppo dell'agricoltura nel quinquennio 1966-1970*. G.U. n. 278 del 9 novembre 1966 – Suppl. Ordinario.
- L. 6 agosto 1967, n. 765 *modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*. G.U. n. 218 del 31 agosto 1967.
- L. 28 marzo 1968, n. 422 *Norme in materia di edilizia abitativa sovvenzionata*. G.U. n. 100 del 19 aprile 1968.

L. 27 marzo 1969, n. 120 *autorizzazione all'emissione di cartelle fondiarie a fronte degli scarti rateizzati sui mutui edilizi*. G.U. n. 101 del 19 aprile 1969.

D.L. 26 ottobre 1970, n. 745 *provvedimenti straordinari per la ripresa economica*. G.U. n. 272 del 26 ottobre 1970.

L. 18 dicembre 1970, n. 1034 *conversione in legge, con modificazioni del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745*. G.U. n. 323 del 23 dicembre 1970.

L. 1 giugno 1971, n. 291 *provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per la incentivazione dell'attività edilizia*. G.U. n. 139 del 3 giugno 1971.

L. 14 agosto 1971, n. 817 *disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*. G.U. n. 261 del 14 ottobre 1971.

L. 22 ottobre 1971, n. 865 *programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 1150/1942; 167/1962; 847/1964; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata*. G.U. n. 276 del 30 ottobre 1971.

D.P.R. 18 settembre 1973, n. 679 *modificazione allo statuto della sezione autonoma per il finanziamento di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità presso l'istituto bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino*. G.U. n. 292 del 13 novembre 1973.

L. 19 gennaio 1974, n. 9 *liquidazione della GESCAL, dell'ISES e dell'INCIS e proroga dei contributi previsti dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni, per il finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica*. G.U. n. 39 del 11 febbraio 1974.

L. 2 maggio 1974, n. 115 *norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale*. G.U. n. 113 del 2 maggio 1974.

L. 27 giugno 1974, n. 247 *conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115 recante norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale*. G.U. n. 170 del 1° luglio 1974.

L. 17 agosto 1974, n. 397 *norme per la determinazione dei tassi d'interesse per i finanziamenti agevolati e del tasso di mora per i mutui agevolati*. G.U. n. 227 del 31 agosto 1974.

L. 27 maggio 1975, n. 166 *norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia*. G.U. n. 148 del 7 giugno 1975.

D.L. 13 agosto 1975, n. 376 *provvedimenti per il rilancio dell'economia riguardanti le esportazioni, l'edilizia e le opere pubbliche*. G.U. n. 218 del 18 agosto 1975.

D.L. 13 agosto 1975, n. 377 *provvedimenti per il rilancio dell'economia riguardanti incentivi a favore delle piccole e medie imprese, agricoltura, interventi per il Mezzogiorno e trasporti*. G.U. n. 218 del 18 agosto 1975.

L. 16 ottobre 1975, n. 492 *conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 13 agosto 1975, n. 376, concernente provvedimenti per il rilancio dell'economia riguardanti le esportazioni, l'edilizia e le opere pubbliche*. G.U. n. 276 del 17 ottobre 1975.

L. 16 ottobre 1975, n. 493 *conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 377, concernente provvedimenti per il rilancio dell'economia riguardanti incentivi a favore delle piccole e medie imprese, agricoltura, interventi per il Mezzogiorno e trasporti*. G.U. n. 276 del 17 ottobre 1975.

D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 *norme relative alle emissioni obbligazionarie da parte degli enti di credito fondiario ed edilizio e delle sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità e all'adeguamento del regime giuridico dell'organizzazione e dell'attività dei predetti enti e sezioni*. G.U. n. 28 del 31 gennaio 1976.

D.P.R. 9 novembre 1976, n. 902, *disciplina del credito agevolato al settore industriale*. G.U. n. 8 del 11 gennaio 1977.

L. 28 gennaio 1977, n. 10 *norme per la edificabilità dei suoli*. G.U. n. 27 del 29 gennaio 1977.

L. 8 agosto 1977, n. 513 *provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica*. G.U. n. 233 del 17 agosto 1977.

L. 5 agosto 1978, n. 457 *norme per l'edilizia residenziale*. G.U. n. 231 del 19 agosto 1978.

D.P.R. 27 novembre 1978, n. 1093. *Scambio di note tra i Governi Italiano e Francese*. G.U.R. n. 73 del 30 marzo 1979.

D.P.C.M. 1 dicembre 1988. *Istituzione della Commissione Anselmi*.

L. 30 dicembre 1988, n. 556 *Conversione in legge del D.L. 4 novembre 1988, n. 465 contenente misure urgenti per la realizzazione di strutture turistiche, ricettive e tecnologiche*. G.U. n. 1 del 2 gennaio 1989.

L. 30 luglio 1990, n. 218 *disposizioni in materia di ristrutturazione e integrazione patrimoniale degli istituti di credito di diritto pubblico*. G.U. n. 182 del 6 agosto 1990.

D.L. 20 novembre 1990, n. 356 *disposizioni per la ristrutturazione e per la disciplina del gruppo creditizio*. G.U. n. 282 del 3 dicembre 1990 – Suppl. Ordinario n. 77.

D.L. 20 novembre 1990, n. 357 *disposizioni sulla previdenza degli enti pubblici creditrici*. G.U. n. 282 del 3 dicembre 1990 – Suppl. Ordinario n. 77.

L. 6 giugno 1991, n. 175 *revisione della normativa in materia di credito fondiario, edilizio ed alle opere pubbliche*. G.U. n. 134 del 10 giugno 1991.

L. 19 febbraio 1992, n. 142 *disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee (legge comunitaria per il 1991)*. G.U. n. 42 del 20 febbraio 1992 – Suppl. Ordinario n. 36.

D.L. 14 dicembre 1992, n. 481 *attuazione della direttiva 89/646/CEE relativa al coordinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative riguardanti l'accesso all'attività degli enti creditizi e il suo esercizio e recante modifica della direttiva 77/780/CEE*. G.U. n. 296 del 17 dicembre 1992 – Suppl. Ordinario n. 131.

Ministro del tesoro 22 giugno 1993, n. 242631 *segreteria del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio*.

Ministro del tesoro 22 giugno 1993, n. 242632 *segreteria del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio*.

D.L. 1 settembre 1993, n. 385 *testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia*. G.U. n. 230 del 30 settembre 1993 – Suppl. Ordinario n. 92.

Banca d'Italia – Comunicato del 31 gennaio 1994 *Istruzioni della Banca d'Italia in materia di operatività a medio e lungo termine e di raccolta in titoli delle banche*. G.U. n. 66 del 21 marzo 1994.

Banca d'Italia – Comunicato n. 119 del 26 giugno 1995 *Aggiornamento del 26 giugno 1995 alla circolare n. 4 del 29 marzo 1988. Istruzioni in materia di particolari operazioni di credito*. G.U. n. 155 del 5 luglio 1995.

Banca d'Italia – Comunicato n. 126 del 12 aprile 1996 *Aggiornamento del 12 aprile 1996 alla circolare n. 4 del 29 marzo 1988 concernente particolari operazioni di credito*. G.U. n. 94 del 22 aprile 1996.

## Allegato A

### Il Credito fondiario in Italia (1866-1993)

#### 1. Legge istitutiva

Il nostro viaggio inizia con la Legge 14 giugno 1866 n. 2983<sup>1</sup> che, con 180 voti a favore e 14 contrari, autorizzava il Banco di Napoli, il Monte dei Paschi di Siena, la Cassa di Risparmio di Milano, le Opere Pie di San Paolo di Torino e la Cassa di Risparmio di Bologna ad assumere l'esercizio del Credito fondiario nelle Province continentali del Regno.

Nuova Legge di un nuovo Stato ma esigenza già avvertita nel tempo, come risulta dalla relazione portata dal Conte di Cavour al Parlamento Subalpino il 2 giugno 1853<sup>2</sup> nella quale evidenziava la necessità di adottare un unico ordinamento da farsi tramite Società con un fondo di garanzia ed un premio assicurativo.

D'altronde, prima di quella relazione, altri progetti riguardanti il credito fondiario furono sottoposti al Presidente del Consiglio e tra questi possiamo ricordare<sup>3</sup> il progetto di Banca di credito fondiario delineato l'8 luglio 1848 dal banchiere genovese Edoardo Reta il quale prevedeva un capitale sociale di 20 milioni di Lire ripartiti tra duecento soci: presentato subito alla Camera dei Deputati venne respinto per carenze legislative e mancata adesione dei banchieri locali. A questo progetto fece seguito quello di una Banca di credito fondiario presentato dai conti di Kervèguen e dal barone di Huekeren che sortì la stessa sorte.

Lo stesso conte di Cavour, pur convinto della necessità di questo istituto per sostenere lo sviluppo dell'agricoltura, riteneva che la mancanza di una Legge apposita impedisse il varo di un istituto di credito fondiario e, per questo motivo, respinse anche la richiesta di costituire la Cassa di credito fondiario presentata da A. Fossard de Lille Bonne, avvocato francese, e Raffaele Benzi, banchiere.

Per approfondire la questione, nel febbraio del 1853 inviò a Parigi Ruggero Gabaleone di Salmour, suo uomo di fiducia, seguito a breve da suo nipote Carlo Alfieri di Sostegno, con il compito di studiare tutte le opportunità in materia. Cinque lunghe relazioni manifestarono l'utilità di un simile istituto, da una parte, ma, dall'altra, la preoccupazione che fosse "prématurée et dangereuse", per cui Cavour decise di soprassedere anche per il fatto che l'alto costo del denaro in quel momento avrebbe comportato tassi d'interesse troppo elevati per i mutuatari.

Nel frattempo vennero presentati due progetti genovesi: il primo della Banca di credito fondiario detta anche Banca generale di credito ipotecario con un capitale sociale di 50 milioni suddiviso in 500.000 azioni da 100 Lire; il secondo del 22 aprile 1853 della Banca pubblica centrale di credito fondiario, con sede in Genova, una filiale a Torino e, eventualmente, una a Cagliari e con un capitale di 20 milioni diviso in 40.000 azioni da Lire 500 e con una esclusiva di esercizio per 25 anni negli Stati sardi, entrambi respinti. L'esito di tutto quanto riassunto venne compreso in un disegno di Legge presentato il 2 giugno 1853 poi bocciato dal Parlamento.

Quella ora emanata e di cui parliamo è una Legge che, oltre essere istitutiva, ha dei contenuti molto attuali e con disposizioni valide e applicate al giorno d'oggi e, pertanto, merita di essere esaminata con attenzione.

Inizia approvando all'art. 1 la convenzione del 4 ottobre 1865 e il verbale 23 febbraio 1866: la convenzione era l'accordo contratto tra il Banco di Napoli, il Monte dei Paschi e la Cassa di Risparmio di Milano di espletare il Credito fondiario nel Regno ripartendo tra di loro la territorialità, rispettivamente al Sud, al Centro e al Nord; il verbale era l'accettazione da parte delle tre citate Banche della richiesta da parte del San Paolo, per il Piemonte e la Liguria, e della Cassa di Bologna, per l'Emilia, di far parte de-

---

<sup>1</sup> G.U. n. 177, 28 giugno 1866.

<sup>2</sup> ASSP, II, C.F., *Manualistica e normativa*, 9363.

<sup>3</sup> F. Sanna, *Credito fondiario e credito mobiliare al tempo di Cavour* in "Studi storici", a. XVI; n. 2, aprile-giugno 2015, pp. gg. 443-449.

gli Istituti abilitati. Per il San Paolo, l'accettazione riguardava le Province di Alessandria, Cuneo, Genova, Novara (fino al lato destro del fiume Sesia), Parma, Piacenza, Porto Maurizio e Torino. La successiva Legge 15 giugno n. 1419<sup>4</sup> consentiva agli Istituti abilitati di richiedere, volendo, la concessione ad operare anche per le Province del Veneto, di Mantova e di Roma

L'articolo 3 ci dice quale è l'oggetto del Credito fondiario in specie per quanto concerne: a) di prestare per prima ipoteca sopra immobili siti nelle provincie continentali del Regno, e fino alla metà del loro valore, somme rimborsabili con ammortizzazione, e b) di emettere in corrispondenza delle dette operazioni, cartelle fondiarie portanti interesse annuo del 5 per cento, il cui valore nominale complessivo non possa mai oltrepassare il capitale dovuto dai mutuatari.

Dice poi, all'art. 5, che i mutui possono essere di due tipi: a) prestiti con ammortizzazione per annualità comprensive di ammortamento, interessi, diritti di commissione e tasse rimborsabili in non meno di dieci anni e non di più di cinquanta; b) anticipazioni in conto corrente ipotecario per un importo non superiore ai quattro decimi del valore della garanzia. I prestiti si faranno in cartelle fondiarie e le anticipazioni in denaro oppure buoni di Cassa. L'interesse dei primi dovrà essere uguale a quello delle cartelle mentre quello sulle anticipazioni è variabile, ma superiore di almeno un punto a quello delle cartelle.

I diritti di commissione (art. 6) saranno pari allo 0,45 per cento del capitale mutuato maggiorato di ulteriori quindici centesimi da evolvere allo Stato a titolo di abbonamento per le tasse ipotecarie, registro, bollo e altre di spettanza statale presenti e future.

Nel successivo art. 7 si parla delle rate e dei rimborsi anticipati: le prime composte da ammortamento, annualità (di interessi), compensi e "diritti di finanza" dovranno, inderogabilmente, essere pagate il giorno della scadenza; il ritardo od il pagamento parziale danno diritto all'Istituto di richiedere il pagamento integrale di quanto a lui dovuto. Per riscuotere le annualità la Banca può utilizzare le stesse procedure attribuite allo Stato per la riscossione delle imposte dirette (art. 20). Si evidenzia che il legislatore parla di annualità e non di semestralità, come siamo abituati al giorno d'oggi e in contrasto con il pagamento delle cedole delle cartelle, semestrali. Il debitore può richiedere il rimborso anticipato, sia parziale che totale, del suo debito e, qui, troviamo un adempimento del tutto inusuale perché dice "nel caso dell'anticipata restituzione di parte del capitale ancora dovuto, (i compensi) consisteranno nel pagamento annuale delle intiere quote di abbonamento stabilite nel primitivo contratto, come se alcuna somma non fosse stata restituita e nel caso di anticipata restituzione di tutta la parte di capitale ancora dovuta, si restringeranno alla metà della somma delle restanti quote annuali di abbonamento, pagato in una sola volta, congiuntamente al capitale restituito".

Si passa poi a parlare delle cartelle fondiarie e viene detto, innanzitutto, che la massa delle cartelle è garantita dalla massa delle ipoteche e che i crediti derivati dai mutui sono destinati al pagamento degli interessi (art. 8). Le cartelle sono staccate da un registro a matrice con l'indicazione del mutuo per il quale sono state emesse, possono essere al portatore o nominative e, in questo caso, trasmissibili con semplice girata. Il rimborso avviene mediante estrazione semestrale a sorte per un importo corrispondente alle rate ammortizzate nel semestre precedente maggiorato dai rimborsi anticipati avvenuti nel semestre stesso. Possono essere costituite in pegno nei limiti dei quattro quinti del loro corso (art. 9) ed essere oggetto di anticipazioni. Il loro taglio minimo non può essere inferiore alle 100 Lire.

All'art. 10 viene detto che l'utile netto dell'Istituto deve essere destinato per non meno di un quarto ad un fondo di riserva fino a quando questo non avrà raggiunto l'ammontare stabilito nel regolamento dell'Istituto stesso e controllato dall'ufficio dei delegati governativi.

L'Istituto potrà erogare il prestito dopo la stipula del contratto condizionato, l'avvenuta iscrizione ipotecaria e presentazione del certificato rilasciato dal conservatore delle ipoteche, mediante la consegna al mutuatario di tante cartelle quante corrispondono all'entità del prestito con quietanza notarile

---

<sup>4</sup> G.U. n. 172, 23 giugno 1873.

annotata a margine dell'ipoteca (art. 12). Le iscrizioni ipotecarie a favore dell'Istituto permangono valide anche in caso di fallimento (art. 13).

I successori della parte mutuataria devono notificare giudizialmente all'Istituto come essi siano subentrati nel possesso dei beni ipotecati con l'obbligo (art. 15) di eleggere il loro domicilio presso il tribunale nel cui circondario sono situati i fondi ipotecati.

L'art. 22 evidenzia le procedure necessarie per attuare il precetto di pagamento in caso di morosità e, al punto f), merita di essere ricordato che il compratore di un immobile in sub asta, deve entro venti giorni dall'acquisto, corrispondere l'intero credito, in capitale, accessori e spese spettante all'Istituto: come a dire che in questi casi non era previsto l'accollo del residuo debito.

Gli ultimi articoli regolano certi adempimenti marginali.

Successivamente, venne poi emanato, come unico articolo di un decreto,<sup>5</sup> il Regolamento "per l'esecuzione della Legge che organizza il Credito fondiario" "composto da 56 articoli che vedremo in appresso.

Innanzitutto all'art. 1 fissa i limiti di importo: da un minimo di Lire 1.000 ad un massimo di 500.000 per i prestiti, così come per le anticipazioni, e da 250 a 500.000 per le anticipazioni sopra pegno di cartelle. La garanzia deve essere prestata con ipoteca di primo grado e, nel caso di altre preesistenti, queste devono essere postergate (art. 2). La domanda di mutuo (art. 4) deve essere corredata dalla dettagliata descrizione degli immobili offerti in garanzia, dai documenti provanti il possesso e dai certificati ipotecari. Maggiormente dettagliato è l'art. 5 il quale dice, innanzitutto, che gli immobili offerti in garanzia devono avere un reddito certo e sicuro perché le annualità del prestito devono essere inferiori al reddito netto della garanzia. Se l'Istituto lo ritiene opportuno, può richiedere una relazione integrativa contenente elementi aggiuntivi come, per esempio, la dotazione del fondo in scorte, bestiame, attrezzi, per i beni rurali o, per quelli urbani, le condizioni dello stabile, gli affitti e le spese sia ordinarie che straordinarie. Elenca, comunque, all'art. 6, le garanzie che non possono essere accettate: teatri, cave, miniere, beni abbandonati, con servitù militari o con pericolo di inondazioni, e così pure gli stabilimenti industriali, indipendentemente dal loro utilizzo (art. 8). Gli immobili devono essere assicurati contro gli incendi e la polizza vincolata a favore dell'Istituto (art. 7). Contrariamente a quanto previsto ai giorni nostri, una attività del Credito fondiario era rappresentata dall'anticipazione sopra pegno di cartelle fondiarie e all'art. 10 viene detto che l'ammontare non può superare i quattro quinti del valore corrente e per una durata non inferiore ai 15 giorni né superiore ai 4 mesi, e, all'art. 12, precisa che l'interesse sulla anticipazione sarà dell'uno per cento in più dello sconto della Banca Nazionale del Regno: quindi le condizioni per operare erano uguali per tutti gli Istituti abilitati. All'art. 15 si parla invece delle anticipazioni in conto corrente con garanzia ipotecaria dove l'importo massimo concedibile non può superare i quattro decimi della garanzia prestata e il saggio d'interesse dovrà essere di almeno un punto superiore all'interesse delle cartelle fondiarie, variabile ogni tre mesi, calcolati a giorni e pagati trimestralmente; se per due anni consecutivi non viene rispettato il piano di rientro l'Istituto dovrà procedere agli atti di esecuzione. Negli articoli successivi si parla delle cartelle: saranno fatte come previsto dal Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio (art. 16), ogni cartella sarà di Lire 500 frazionabile in cinque spezzoni da Lire 100 cadauno portanti il numero d'ordine della cartella principale (art. 17), saranno staccate da un registro a matrice con un numero progressivo continuo e sulla matrice sarà indicato il rogito per il quale sono state emesse e con il visto del Delegato governativo (art. 18), avranno la firma a mano di un Amministratore, del Cassiere e del Delegato governativo (art. 19), ogni cartella porterà quaranta cedole semestrali (art. 20), la cartella al portatore porterà in italiano e francese (questo è curioso) il tenore dell'art. 17 della Legge nonché al suo rovescio le disposizioni degli articoli 8, 9, 18, 25 sempre in bilingue (art. 21), le cedole saranno in italiano sul fronte e in francese sul rovescio (art. 22), quelle nominative saranno identiche a quelle al portatore ma solo con dizione in italiano (art. 23), quelle nominative sono girabili o trasformabili al portatore (art. 24) e quelle al portatore potranno tra-

<sup>5</sup> Decreto 25 agosto 1866 n. 3177 di Eugenio di Savoia Luogotenente Generale del Re. ASSP, II, C.F., *Manualistica e normativa*, 9346.

mutarsi in nominative (art. 25), varie forme di trasferimento (art. 26) compresa quella con sentenza del giudice (art. 27) o con altre forme, quali morte, fallimento (art. 28), ogni Istituto dovrà tenere un registro per i trasferimenti (art. 29), la perdita va segnalata all'Istituto con la richiesta di sospensione di pagamento delle cedole e la loro surroga (art. 30), le richieste di surroga (a cura dell'Istituto ma spese del richiedente) saranno pubblicate in tre distinte settimane sulla Gazzetta Ufficiale (art. 31), trascorsi sei mesi il titolare dovrà presentare una nuova richiesta (art. 32) sulla cui base l'Istituto emetterà una nuova cartella (art. 33), se in questo periodo emergeranno delle problematiche, deciderà il Giudice (art. 34).

All'art. 40 viene detto che, semestralmente, si sorteggeranno tante cartelle corrispondenti alle quote di ammortamento dovute nel semestre precedente aumentate dai rimborsi, totali o parziali, avvenuti nel semestre in corso; l'estrazione avviene il 1° febbraio e 1° agosto di ogni anno pubblicamente e con l'intervento del Delegato governativo e i numeri estratti vanno pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale entro otto giorni dall'estrazione (art. 41) e vanno poste in pagamento alla pari il primo giorno dei mesi di aprile e agosto (art. 42); il pagamento sarà fatto dietro la semplice consegna della cedola (art. 46).

Viene poi detto all'art. 49 che un quarto dell'utile netto dell'Istituto va costituito in fondo di riserva e le relative somme devono essere impiegate in rendita iscritta sul Gran Libro del debito pubblico.

Oltre alla pubblicazione dei bilanci annuali, ogni Istituto dovrà ogni settimana compilare lo stato delle sue operazioni da inviare al Delegato governativo e da pubblicare sulla Gazzetta Ufficiale (art. 50); in ogni caso, la contabilità va tenuta separata da quella relativa alle eventuali altre attività bancarie (art. 51).

Gli articoli 54, 55 e 56, riguardanti adempimenti spettanti al Delegato governativo, sono poi stati modificati con Decreto Reale<sup>6</sup>.

## 2. Nuovo Testo Unico

Non erano ancora trascorsi molti anni che il Regio Decreto 22 febbraio 1885, n. 2922<sup>7</sup> approvava un nuovo testo unico delle leggi sul Credito fondiario che, nella premessa, richiamava il precedente del 1866 nonché la Legge 21 dicembre 1884, n. 2834, portante alcune modifiche alle leggi già esistenti sul Credito fondiario stesso. Non ritenendo opportuno fare un parallelo tra quella e questa legge, il nuovo testo unico verrà esaminato come se fosse il primo di una serie.

Inizia elencando, all'art 1, gli Istituti abilitati dove, accanto ai cinque già noti, compare il Banco di Santo Spirito precisando che ciascuno di essi può fare operazioni in tutte le provincie dello Stato. Inoltre, il Governo del Re può concedere ad altre società l'esercizio del Credito fondiario a condizione che abbiano un capitale versato di almeno dieci milioni. Queste Società o Istituti possono emettere cartelle fondiarie per un ammontare di dieci volte il capitale versato, purché dimostrino di possedere crediti ipotecari per un ammontare uguale alla metà del capitale versato. Questi crediti ipotecari, provenienti da mutui erogati senza emissione di cartelle, saranno sostituiti, alla loro estinzione, da altrettante cartelle fondiarie al valore nominale già in circolazione. Al successivo articolo 2 viene aggiunto che l'esercizio può essere concesso anche ad Associazioni mutue di proprietari, a condizione che gli immobili degli associati abbiano un valore non inferiore a cinque milioni. Viene ribadito che ogni Istituto dovrà, nelle città designate, aprire agenzie proprie avvalendosi, se il caso, di "Corpi" morali come Casse di Risparmio, Monti di Pietà e altri (art. 3).

L'art. 4 parla dell'oggetto del Credito fondiario: ipoteca di primo grado, acquisto di crediti ipotecari, emettere cartelle per un valore nominale pari ai capitali dovuti, fare anticipazioni con apertura di credito ipotecaria, esigere gratuitamente crediti Statali o con sussidio dello stesso per essere convertiti

---

<sup>6</sup> Decreto Re d'Italia Vittorio Emanuele II 6 dicembre 1866. Ibid.

<sup>7</sup> G.U. n. 54, 6 marzo 1885.

nell'acquisto di cartelle o per il pagamento delle annualità in scadenza. Aggiunge che le cartelle possono essere emesse al 4, 41/2 o 5 per cento. Quando il mutuo è richiesto esclusivamente per liberare il bene rustico dal prezzo residuale di acquisto o da enfiteusi, l'importo potrà raggiungere i 3/5 del valore. Sarà consentita la precedenza di iscrizioni ipotecarie se, sommate al mutuo richiesto, non eccedono i limiti di Legge della metà o dei tre quinti del valore.

I mutui possono essere di due tipi: a) prestiti effettuati in cartelle fondiarie e rimborsabili con annualità comprensive di interessi pari a quelli delle cartelle fondiarie, diritto di commissione, tasse e ammortamento calcolato per un periodo da dieci a cinquant'anni; b) aperture di credito ipotecarie in contanti per un importo massimo non superiore alla metà al valore del bene ad un interesse determinato dall'Istituto.

Sia le rate che i rimborsi anticipati devono essere pagati in numerario (art. 6). All'art 7 si precisa che i diritti di commissione non possono essere superiori a 45 centesimi per ogni 100 Lire di capitale mutuato, mentre ulteriori 15 centesimi sono dovuti all'Erario in abbonamento per tasse presenti o future. L'art 8 regola i rapporti tra le parti dicendo che le rate vanno interamente pagate alla scadenza; è possibile il rimborso anticipato sia totale che parziale previo pagamento di compensi alla Banca, pari allo 0,45% una tantum sul capitale rimborsato, e all'Erario "nel pagamento annuale delle intere quote di abbonamento stabilite nel primitivo contratto, come se alcuna somma non fosse stata restituita".

Inoltre, se il rimborso è in numerario, devono essere versati gli interessi relativi "da calcolarsi fino al tempo in cui per effetto della prossima estrazione verranno ad essere rimborsabili le corrispondenti cartelle": vale a dire dal giorno del rimborso fino al successivo 1° febbraio o 1° agosto. A conferma di quanto detto alcune righe prima (ed in contrasto con l'art. 6) i rimborsi anticipati possono essere fatti con cartelle portanti lo stesso interesse del mutuo, calcolate al valore nominale. A questo punto, è evidente che l'estintore del debito ha convenienza ad acquistare, prima del rimborso, le cartelle in Borsa per lucrare lo spread tra valore nominale e quotazione del titolo nonché evitare il pagamento degli interessi sopra indicati.

Gli articoli 9 e 10 si occupano di cartelle dicendo, innanzi tutto, che la massa delle cartelle è garantita dalla massa delle ipoteche e che i crediti derivanti dai mutui sono di preferenza destinati al pagamento degli interessi e del rimborso delle cartelle. Sono staccate da un registro a matrice e portano l'indicazione dell'atto notarile per il quale sono state emesse, possono essere sia al portatore che nominative; queste ultime sono trasferibili mediante semplice girata e possono avere le cedole al portatore. Il rimborso di quelle in circolazione avverrà mediante estrazione semestrale a sorte di tante cartelle quante le rate di ammortamento avvenute nel semestre precedente, aumentate dai rimborsi, totali o parziali, avvenuti nel semestre in corso. Se le cartelle in circolazione hanno più saggi di interesse, saranno estratte in proporzione coi mutui aventi lo stesso tasso. Le rate di ammortamento non pagate vengono, ai fini dell'estrazione, considerate come pagate. L'estrazione è pubblica e viene riportata nella Gazzetta Ufficiale del Regno. Possono essere costituite in pegno e la Banca Nazionale potrà fare anticipazioni su deposito a garanzia di cartelle fondiarie.

L'art. 11 dice che l'utile di esercizio deve essere per almeno un quarto destinato a formare un fondo di riserva fino a quando, detto fondo, non raggiunga l'ammontare stabilito dal regolamento il quale, secondo l'art. 28, dovrà essere approvato con decreto Reale che determinerà, tra l'altro, la forma e il valore nominale, minimo di Lire cento, delle cartelle, le norme per la loro emissione ed estrazione, la tipologia degli immobili da ipotecare, l'assicurazione incendi, le variazioni della garanzia e le norme per il fondo di riserva.

Per concludere l'istruttoria, verrà stipulato il contratto condizionato con l'iscrizione ipotecaria; la presentazione del certificato rilasciato dal conservatore delle ipoteche che, a ttesta la non preesistenza di altra iscrizione o trascrizione, permetterà la effettuazione del contratto definitivo con la consegna al mutuatario di tante cartelle quante corrispondono all'entità del prestito, pagamento che verrà annotato

a margine dell'ipoteca precedentemente iscritta (art. 13). Le iscrizioni ipotecarie sono consolidate dopo dieci giorni dalla loro iscrizione (art. 14).

All'art. 16 viene precisato che i successori del debitore devono notificare giudizialmente all'Istituto come sono subentrati nel possesso del bene ipotecato in modo da acquisire le stesse particolarità del debitore originale.

Valgono le stesse disposizioni delle leggi penali istituite a favore dei titoli del debito pubblico e l'Istituto può avvalersi, per la riscossione del suo credito, delle medesime procedure usate dallo Stato per la riscossione delle imposte dirette (artt. 18 e 21). Infine, gli artt. 23 e 24, fissano le norme relative al procedimento dell'espropriazione, dal precetto all'incanto.

Successivamente, il Regio Decreto 24 luglio 1885, n. 3278<sup>8</sup> approvava il regolamento per l'esecuzione della Legge predetta in 58 articoli divisi in VII titoli.

Titolo I – Autorizzazione all'esercizio del Credito fondiario: inizia dicendo che per essere autorizzati all'esercizio deve essere presentata regolare domanda al Ministero d'Agricoltura Industria e Commercio corredata da documentazione specifica a seconda se il richiedente è una Società commerciale o Istituto di credito soggetto a leggi speciali. L'autorizzazione viene concessa dal Ministero predetto il quale emetterà un successivo decreto contenente la facoltà di emettere cartelle quando gli Istituti avranno dimostrato di possedere crediti ipotecari per un ammontare pari alla metà del capitale versato. La relativa richiesta dovrà allegare l'elenco dei crediti vantati, indicando, per ciascuno: nome, domicilio, importo, ubicazione e valore della garanzia e la data del contratto (artt. dall'1 al 5).

Titolo II – Operazioni. a) Operazioni sugli immobili: quelli offerti in garanzia devono avere un reddito certo e durevole, non essere soggetti a patto di riscatto convenzionale e, se di tipo industriale, per il valore che essi hanno indipendentemente dal loro uso (art. 6). Devono essere assicurati contro gli incendi e nel contratto di mutuo dovrà essere prevista la cessione del diritto a percepire l'indennizzo, cessione da notificarsi all'assicuratore. Se ritenuto opportuno, la polizza potrà essere fatta al nome dell'Istituto (art. 7). L'art. 8 dice che qualsiasi mutamento in diminuzione del valore del fondo deve essere, entro un mese dall'avvenimento, comunicato all'Istituto. b) Conti correnti su ipoteca: solo l'articolo 9 dice come devono essere regolamentate le anticipazioni su detti conti. c) Operazioni vietate: l'art. 10 dice due cose, la prima che chi è autorizzato a svolgere il Credito fondiario deve inserire nel proprio statuto la proibizione di acquistare immobili, tranne quelli necessari a svolgere la propria attività, la seconda che, se l'Istituto, per qualsiasi motivo, diventa cessionario o assegnatario di un immobile, deve venderlo nel termine di cinque anni.

Titolo III – Emissione delle cartelle: i mutui devono essere fatti in cartelle e la loro emissione non può superare l'importo dei mutui; gli istituti possono incaricarsi della vendita delle cartelle per conto dei mutuatari, con o senza provvigioni (art. 11). Le cartelle possono essere emesse al 5%, 4,5% e al 4% a scelta dell'Istituto, anche contemporaneamente purché con serie distinte (art. 12). In questo caso i mutuatari hanno diritto di scegliere il tasso di interesse e, pure, di richiedere un nuovo mutuo ad un interesse ridotto per estinguerne uno "antico" (art. 13). Le cartelle vengono staccate da registri a matrice e hanno un numero progressivo diverso per ciascuna serie; la matrice deve riportare gli estremi dell'atto notarile e la loro forma deve essere conforme al modello approvato dal Ministero (art. 15); devono essere firmate da un amministratore, dal cassiere e da un incaricato per il riscontro e portare il bollo a secco (art. 16). Hanno un valore nominale di Lire 500 frazionabili, se del caso, in cinque spezzati da Lire 100 (art. 17). Possono essere al portatore e nominative e, queste e se del caso, anche con cedole al portatore; quando il "manto" cedole è esaurito può essere aggiunto un nuovo foglio di cedole (art. 18); quelle nominative possono essere trasferite mediante atto notarile o giudiziario o con dichiarazione presso l'emittente con firma autenticata da notaio (artt. 19-20); ulteriori possibilità di trasferimento sono la successione e il fallimento (art. 22). Il "tramutamento" può essere da portatore in nominative, da nominative al portatore, le cedole da nominative al portatore e viceversa (art. 24) e per

---

<sup>8</sup> G.U. n. 190 dell'11 agosto 1885.

tutte queste soluzioni l'Istituto dovrà tenere apposito registro (art. 25); in caso di furto, perdita o distruzione di titoli e cedole nominative, il titolare dovrà richiedere per scritto la sospensione del loro pagamento (art. 26) e, espletata la prevista procedura, trascorsi sei mesi senza che si presentino opposizioni, l'Istituto emetterà una nuova cartella in surroga (artt. 27-28-29). Sostanzialmente la stessa procedura avviene per quelle al portatore eccetto per il pagamento delle cedole che non può essere sospeso (art. 30).

Titolo IV – Rimborso delle cartelle: l'articolo 36 dice che devono essere rimborsate alla pari tante cartelle quanto l'ammontare delle quote di ammortamento dovute (e, quindi, anche se non pagate) nel semestre precedente aumentate da quanto versato nello stesso semestre per rimborsi anticipati per espropri avvenuti, nonché l'importo delle perdite sofferte. In relazione a quanto sopra detto, nell'articolo successivo viene aggiunto che, entro otto giorni dalla chiusura del bilancio semestrale, deve essere compilato per ciascun mutuo un quadro riportante l'importo originario, l'anno di stipula e quello dell'ammortamento, l'importo semestrale dell'ammortamento, l'importo dell'eventuale rimborso anticipato in contanti e/o in cartelle e le eventuali perdite avvenute nel semestre. Una copia di questi quadri, con le firme di rito, deve essere trasmessa al Ministero competente che ha facoltà (art. 38) di verificarne l'esattezza. All'art. 40 viene detto che le cartelle sono estratte a sorte, divise per serie, pubblicamente il 1° febbraio e il 1° agosto di ogni anno. La procedura prevede che i numeri non estratti siano conservati in un'urna sigillata dopo l'estrazione precedente; alla presenza del delegato governativo, vengono rotti i sigilli, aggiunti i numeri delle cartelle emesse nel semestre precedente alla data di estrazione, rimescolate, nuova estrazione e successiva apposizione di nuovi sigilli. Entro 15 giorni i numeri estratti devono essere pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, con facoltà di pubblicazione sui periodici; quelle estratte vengono pagate in numerario alla pari dal 1° dei successivi mesi di aprile e agosto (art. 41) dietro presentazione del titolo portante le cedole successive (art. 42) che viene annullato mediante distruzione alla presenza del delegato governativo (art. 43). Quelle nominative vengono annullate ma non distrutte fino al termine della prescrizione (art. 44). Le cedole sono semestrali, ma è in facoltà degli Istituti di emetterne con cedole trimestrali scadenti il 1° di ciascun trimestre (art. 46). I mutui erogati senza corrispondente emissione di cartelle (art. 48) non sono soggetti ad estrazione e vanno sotto il titolo di "Mutui in numerario" e quanto viene versato per il loro ammortamento o rimborso deve essere nuovamente impiegato in mutui della stessa specie, o nell'acquisto di cartelle fondiarie da dichiararsi fuori circolazione, sotto la dicitura di "Cartelle fondiarie vincolate, Legge (testo unico) 22 febbraio 1885, articolo 1"; dette cartelle sono escluse dall'estrazione.

Titolo V – Fondo di riserva: in un unico articolo (art. 49) viene detto che un quarto degli utili netti annuali deve essere destinato ad un fondo di riserva fino a quando non abbia raggiunto almeno un quinto del capitale versato o un decimo dell'ammontare delle cartelle in circolazione. Il fondo deve essere impegnato in titoli emessi o garantiti dallo Stato e in cartelle fondiarie emesse da altre Società.

Titolo VI – Vigilanza governativa: chi esercita il credito fondiario è soggetto alla vigilanza del Ministero d'Agricoltura, Industria e Commercio (art. 50) che può visionare tutta la documentazione (art. 51), ha l'obbligo di comunicare a detto Ministero entro otto giorni le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione il quale, con decreto, può dichiararne la nullità (art. 52). I delegati al servizio di vigilanza devono accertare: a) che i mutui in numerario rappresentino la metà del capitale versato; b) le cartelle vengano emesse solamente per i mutui; c) assistere alla intera procedura dell'estrazione; d) l'esattezza dei quadri di cui al Titolo IV; e) che vengano annullate le cartelle da annullare; f) assistere alla distruzione di quelle estratte; g) accertarsi ogni semestre dell'ammontare dei mutui e delle cartelle. L'articolo 54 dice che gli Istituti devono comunicare al Ministero la loro situazione alla fine di ogni bimestre, il bilancio annuale e la dimostrazione dello stato dei mutui in mora e contenziosi.

Titolo VII – Disposizioni varie e disposizioni transitorie.

### 3. Istituzione Istituto Italiano di Credito Fondiario

Trascorsi alcuni anni dall'emanazione del Testo Unico di cui al paragrafo precedente troviamo una Legge che, per il suo contenuto e il finale inusuale, merita di essere presa in esame.

Si tratta della Legge 17 luglio 1890, n. 6955<sup>9</sup> che autorizza il governo del Re a concedere l'esercizio del credito fondiario in tutto il Regno a un istituto privato a partire dal 2 agosto 1890: l'art. 1 prevede che il Governo è autorizzato a quanto sopra detto a favore di una Società anonima nazionale costituita a norma del Codice di commercio.

La concessione avverrà con decreto Reale su proposta del Ministro di agricoltura, industria e commercio dopo deliberazione del Consiglio dei Ministri e la Società nazionale dovrà uniformarsi alle disposizioni del testo unico precitato (art. 2).

L'articolo 3 stabilisce le caratteristiche del nuovo Istituto il cui capitale sociale dovrà essere di cento milioni di Lire proveniente dall'emissione graduale di azioni ciascuna da Lire cinquecento. Si intenderà costituita quando sarà sottoscritto e versato per almeno cinquanta milioni di Lire se a questa parteciperanno alcuni degli Istituti di credito fondiario già operativi; se non partecipano il limite scende a trenta milioni. In questo caso, l'ulteriore sottoscrizione e versamento del capitale dovrà avvenire per "tranches" di ventimila azioni, pari a Lire dieci milioni, da fare non appena l'ammontare delle cartelle fondiarie emesse raggiunga cinque volte il capitale versato fino alla concorrenza di cinquanta milioni entro e non oltre i tre anni. Se invece vi è la partecipazione di altri Istituti, gli ulteriori aumenti successivi ai cinquanta milioni dovranno avvenire per serie sempre da ventimila azioni, pari a dieci milioni, appena l'ammontare delle cartelle emesse raggiunga otto volte il capitale versato. Se tutto quanto sopra non avverrà entro tre anni, il Governo potrà concedere l'esercizio ad altri Istituti.

La durata della Società sarà di cinquanta anni e alla sua scadenza, in mancanza di nuova concessione, non potrà più emettere delle cartelle ma solo liquidare le operazioni in essere. Quando avrà stipulato mutui per un miliardo di Lire nel limite di quindici anni, il Governo potrà estendere la concessione anche ad altre Società (art. 4).

L'articolo 5 dice che la Società dovrà essere completamente autonoma, occuparsi esclusivamente di credito fondiario e non potrà emettere obbligazioni ma, esclusivamente, cartelle fondiarie. Due terzi del Consiglio di Amministrazione, un terzo del Collegio sindacale e il Direttore dovranno avere la nazionalità italiana. Pure il Presidente, eletto dal Consiglio, dovrà essere italiano, mentre la sede dovrà essere nella capitale del Regno.

Il capitale sociale, secondo l'art. 6, deve essere impiegato in mutui in contanti secondo le norme del testo unico. Quando sarà interamente utilizzato, potrà emettere cartelle fondiarie per importi corrispondenti ai mutui fatti fino ad un massimo corrispondente al decuplo del capitale versato e della riserva formata; potrà altresì contrarre nuovi mutui per un importo pari a quello delle cartelle ritirate dalla circolazione (art. 7).

I capitali non ancora utilizzati dovranno (art. 8) essere investiti proporzionalmente in: buoni del tesoro, titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, in cartelle fondiarie sia proprie che di altri Istituti, in cartelle di credito agrario o in conto corrente fruttifero presso la Cassa depositi e prestiti.

L'articolo 10 precisa che i mutui sono fatti, a scelta del mutuatario, in cartelle esigibili in valuta o in valuta legale o in cartelle esigibili in oro o in oro. Se il mutuo è in cartelle queste sono esigibili in valuta legale (art. 11) sarà dovuta una provvigione annua non superiore allo 0,45%; se il pagamento avverrà in altre forme, la provvigione sarà concordata tra le parti; l'erogazione potrà avvenire in valuta legale purché le cartelle vengano valutate al prezzo medio di borsa del mese solare antecedente al contratto condizionato.

---

<sup>9</sup> G.U. n. 168, 18 luglio 1890.

Capillare è la determinazione dell'utile netto che l'articolo 12 destina per il 5 per cento al fondo di riserva fino al raggiungimento di un quinto del capitale versato; poi agli azionisti un dividendo, a titolo di interesse, non superiore al 6 per cento sul capitale versato; il rimanente sarà devoluto per il venticinque per cento allo Stato, idem al fondo di riserva e il restante cinquanta per cento a disposizione dell'assemblea degli azionisti.

Ovviamente il capitale, il fondo di riserva e la massa delle ipoteche sono vincolati al pagamento delle cartelle (art. 13) e la vigilanza governativa controllerà l'esecuzione della Legge e dello statuto (art. 14).

Per l'articolo 15, se il direttore trasgredisce al suo compito può essere deferito dal Ministero competente al giudizio della quarta sezione del Consiglio di Stato e, se riconosciuto colpevole, il ministro potrà richiedere la sua revoca. Se il consiglio si rifiutasse di procedere, potrà essere revocato con decreto reale che nominerà anche un commissario regio, revoca che può essere estesa al Consiglio di Amministrazione (art. 16). In questo caso (art. 17) il Commissario regio ne farà le veci con il concorso del Collegio dei sindaci e convocherà l'assemblea dei soci che, entro tre mesi, dovrà nominare un nuovo Consiglio del quale non potranno far parte che un terzo dei consiglieri precedenti. La stessa procedura sarà applicata se un numero di possessori di cartelle rappresentante il 5 per cento di quelle in circolazione denunciassero al ministro fatti compromettenti del Consiglio o del Direttore (art. 18).

Gli Istituti che attualmente esercitano il credito fondiario, per l'articolo 20, sono autorizzati a partecipare alla formazione del nuovo Istituto, partecipazione che dovrà avvenire con la sottoscrizione del capitale della nuova società per un importo non inferiore al decimo della somma dei mutui fatti e ancora in vigore; la sottoscrizione potrà comprendere la riserva e il fondo di garanzia. In ogni caso, il conferimento da parte degli Istituti non potrà essere superiore alla metà del capitale versato dall'Istituto nazionale in modo che l'altra metà di questo capitale sia libero e applicabile a nuovi mutui all'infuori di quelli apportati.

Ognuno degli Istituti che parteciperà alla creazione del nuovo Istituto, cesserà di funzionare come Istituto autonomo e la nuova Società assumerà la massa di tutti i mutui come fatti direttamente computando le cartelle come se fossero di sua emissione; su richiesta dei possessori le cartelle possedute potranno essere sostituite gratuitamente con quelle del nuovo Istituto (art. 21).

L'articolo 23 dice che gli Istituti che esercitano il credito fondiario indicati all'articolo 1 del Testo unico, commentato nel paragrafo precedente (e dai quali manca la Cassa di Risparmio di Cagliari che, si presume, continuerà ad operare a livello regionale come precisato nell'articolo 24), se non parteciperanno alla formazione del nuovo Istituto potranno continuare ad esercitare il credito fondiario ma limitatamente alle zone di competenza a suo tempo assegnate a ciascuno di essi, salvo deroghe concesse dal Consiglio di Stato. Fermo restando che nella zona di Roma sono comunque abilitati il Banco di Santo Spirito, il Banco di Napoli, la Cassa di Risparmio di Lombardia e le Opere Pie di San Paolo di Torino.

Seguono le Disposizioni di ordine generale dove l'articolo 28 regola le cessioni, le surroghe, i pegni, i pignoramenti o i sequestri che possono colpire il bene ipotecato e la loro pubblicità necessaria per mantenere i diritti di precedenza (art. 29). La mancanza di eccezioni entro quaranta giorni dalla notifica permetterà all'Istituto di stipulare il contratto definitivo con piena validità dell'ipoteca iscritta a suo favore (art. 30); chi iscrivesse ipoteca successiva a quella del mutuo non potrà opporre alcuna eccezione (art. 31) e se questa fosse di impedimento all'assicurazione dei diritti di amministrazione ed erariali, il mutuatario potrà sostituirla con deposito in contanti o in cartelle fondiarie (art. 32). In caso di fallimento, le rendite dei beni ipotecati dovranno essere versate all'Istituto (art. 33) mentre, in caso di mora, l'Istituto potrà chiedere al tribunale di essere messo in possesso del bene ipotecato, possesso che cesserà quando rientrerà di quanto gli spetta o verrà iniziata la esecuzione immobiliare (art. 34). Le somme versate dagli assicuratori saranno imputate a totale o parziale estinzione del debito (art. 35). Nel caso per espropriazione, l'acquirente può subentrare nel mutuo purché vengano pagati gli arretrati dovuti e il prezzo di acquisto sia superiore di due quinti al residuo debito del mutuo (art. 36).

L'articolo 37 stabilisce che gli Istituti possono emettere cartelle con interessi al 3 e mezzo per cento e concordare con il mutuatario che sia a suo carico il pagamento della tassa di ricchezza mobile che colpisce l'interesse delle cartelle. Sarà possibile ritirare dalla circolazione serie di cartelle per essere sostituite da altre ad un interesse minore con equivalente riduzione dei tassi dei mutui corrispondenti (art. 38).

L'ultimo articolo di questa legge, il 41, è emblematico per capire le aspettative che il Governo poneva su questa Legge in quanto dice "Qualora entro un anno dalla data della presente Legge il nuovo Istituto non abbia incominciato regolarmente lo esercizio del credito fondiario, la presente Legge cesserà di avere effetto nelle disposizioni relative alla creazione del nuovo Istituto e alla limitazione delle zone degli Istituti esistenti".

In un periodo di contenuta legiferazione in materia, arriviamo alla Legge 4 giugno 1896, n. 183<sup>10</sup> portante modifiche al T.U. 2922/1885 (di cui al paragrafo precedente) e alla Legge n. 6955/1890 (esaminata nel presente paragrafo). Si tratta essenzialmente di modifiche e precisazioni resosi necessarie con l'evolversi dell'attività del credito fondiario. Infatti, nell'articolo 1 oltre che confermare le percentuali dei diritti di commissione e di quanto dovuto all'erario precisa, per quest'ultimo, che l'abbonamento comprende, oltre le tasse di registro, bollo e ipotecarie, l'accettazione di delegazioni di pagamento, atti di consenso relativi all'ipoteca, dimissioni e cancellazioni di ipoteche, atti di proroga della mora, iscrizioni di ipoteche giudiziali, atti di quietanza e quant'altro connesso al contratto di mutuo.

L'articolo 3 oltre a confermare la facoltà di rimborso, parziale o totale, precisa che la penale corrisponde, e per una sola volta, alla commissione sulla somma versata anticipatamente, mentre per conto dell'erario consisterà nel pagamento di un quarto delle restanti quote di abbonamento sul capitale anticipatamente rimborsato. In caso di aggiudicazione a seguito di espropri, le somme recuperate possono non essere computate nell'estrazione semestrale, ma, in questo caso, devono essere tolte dalla circolazione tante cartelle, al valore nominale, corrispondenti al residuo debito (art. 4). Gli articoli dal 6 al 9 trattano aspetti procedurali relativi alle successioni e alla elezione di domicilio.

L'articolo 10 parla dell'obbligo della notifica del precetto di pagamento, espletato il quale il tribunale nomina il sequestratario (art. 11) e la sua revoca quando siano estinti i debiti di quanto dovuto. Se necessario dare in affitto i fondi, l'autorizzazione sarà del presidente del tribunale con ordinanza non impugnabile e il sequestratario riscosse le rendite e i frutti li verserà, dedotte le spese di amministrazione e i tributi, nelle casse dell'Istituto creditore (art. 12). L'Istituto può richiedere l'incanto dando agli immobili il prezzo venale attribuito a suo tempo per la valutazione e non ha l'obbligo di sottostare alle offerte ricevute (art. 13) se minori del suo credito facendo istanza di un nuovo incanto (art. 14). Se l'esproprio avviene su istanza di terzi, l'Istituto ha diritto di surroga per i beni da esso ipotecati avvalendosi di quanto previsto dal Codice di procedura civile (art. 15). Al terzo esperimento d'asta l'Istituto può richiedere l'autorizzazione a vendere a trattative private i beni espropriati ad un prezzo non inferiore a quello in base al quale venne bandita l'ultima asta; il prezzo ricavato dalla vendita è versato all'Istituto il quale preleverà quanto gli è dovuto tenendo in deposito la somma residuale in attesa del giudizio; se il mutuo venne erogato in cartelle anche il prezzo di aggiudicazione può essere versato in cartelle conteggiate al valore nominale (art. 20).

Gli Istituti possono cedere i propri crediti a terzi alle condizioni che riterranno essere opportune (art. 23), non possono acquistare immobili, tranne quelli necessari per i propri uffici e, se aggiudicatari, devono rivenderli entro dieci anni dalla cessione (art. 24). Se l'aggiudicatario intende approfittare del mutuo, ciò sarà possibile a condizione che nei trenta giorni dal fatto paghi tutto quanto dovuto all'Istituto (art. 26). Qualora l'Istituto divenga assegnatario degli stabili ipotecari, potrà differire il rimborso del mutuo a condizione che provveda al rimborso di altrettante cartelle pari alla differenza tra la somma mutuata e i due quinti del prezzo di aggiudicazione e con l'obbligo di completare il rimborso con ammortamenti semestrali per la durata residua. In caso di rivendita il prezzo dovrà essere utilizzato all'estinzione del debito e, se non sufficiente, la differenza dovrà essere versata dall'Istituto (art. 27).

---

<sup>10</sup> G.U. n. 139, 13 giugno 1896.

Per l'articolo 28, gli Istituti con emissione illimitata di cartelle, devono destinare il dieci per cento degli utili annuali al fondo di riserva fino a che questo non abbia raggiunto il decimo dell'ammontare delle cartelle in circolazione. I successivi prelievi devono essere nella misura di mantenere detto rapporto e per la formazione del fondo speciale di previdenza. La riserva deve essere impiegata in titoli emessi o garantiti dallo Stato e in cartelle fondiarie non emesse dallo stesso istituto mentre il fondo di previdenza può anche essere versato in un conto corrente fruttifero presso l'istituto di emissione.

Le disposizioni transitorie prevedono che gli Istituti possano, in tutto o in parte, cedere la loro attività a altri Istituti, purché questi abbiano un capitale versato non inferiore al decimo della massa dei beni e dei crediti assunti (art. 32), che possano, per una sola volta, acconsentire che i mutuatari in arretrato di non oltre otto semestralità, di prolungare i termini di rimborso dell'intero mutuo di tanti nuovi semestri quanti sono le rate non pagate riportando su di esse quanto dovuto, comprese

#### 4. Terzo Testo Unico

Trascorsi circa quarant'anni dal primo Testo Unico sul Credito fondiario e circa venti dal secondo, un terzo compare come allegato al Regio Decreto 16 luglio 1905, n. 646<sup>11</sup> (pubblicato dopo quasi 7 mesi) che in un solo articolo, dove cita le precedenti Leggi, approva il nuovo Testo Unico delle leggi sul Credito fondiario.

Le Leggi richiamate nel detto articolo sono, complessivamente sei, due delle quali sono già state oggetto di precedente esame: T.U. 22 febbraio 1885, n. 2922 (vedi paragrafo 2) e Legge 17 luglio 1890, n. 6955 (vedi paragrafo 3). Le altre quattro, che vedremo velocemente sono:

- Legge 6 maggio 1891, n. 215<sup>12</sup>;
- Legge 8 agosto 1895, n. 519<sup>13</sup>;
- Legge 4 giugno 1896, n. 183<sup>14</sup>;
- Regio Decreto 9 ottobre 1900, n. 373<sup>15</sup>.

La prima di queste autorizza il governo del Re a concedere all'Istituto Italiano di Credito Fondiario l'esercizio del credito fondiario in tutto il territorio del Regno: si tratta di Società anonima col capitale di 100 milioni, di cui 40 versati, costituita a Roma il 7 febbraio 1891 con le norme previste dalla Legge esaminata nel par. 3 (art. 1). L'articolo 2 dice che gli Istituti che attualmente esercitano il Credito fondiario sono autorizzati a partecipare al nuovo Istituto concessionario<sup>16</sup>. Cita poi ulteriori tre leggi che riportiamo solo per notizia: Legge 15 gennaio 1885, n. 2892 "Per il risanamento della Città di Napoli a seguito della grave epidemia di colera che colpì la Città nel 1884"; Legge 26 luglio 1888, n. 5589 "Concernente i mutui per la costruzione di case in base alla Legge predetta pel risanamento della Città di Napoli"; Legge 31 maggio 1887, n. 4511 relativa a "Provvedimenti in favore di danneggiati dai terremoti nelle Provincie di Genova, Porto Maurizio e Cuneo".

La seconda è "Concernente la concessione, da parte del Governo, dell'esercizio del Credito fondiario a Società o Istituti nelle regioni mancanti dell'Ente incaricato di tale esercizio" dove nelle regioni che si trovano in quelle condizioni, un decreto Reale può consentirlo ad Enti con un capitale versato

<sup>11</sup> G.U. n. 34, 10 febbraio 1906.

<sup>12</sup> G.U. n. 106, 6 maggio 1891.

<sup>13</sup> G.U. n. 195, 20 agosto 1895.

<sup>14</sup> G.U. n. 139, 13 giugno 1896.

<sup>15</sup> G.U. n. 270, 21 novembre 1900.

<sup>16</sup> Spesso il Legislatore ritiene opportuno riportare cose già dette precedentemente e questo crea problemi di inutile ripetitività nelle esposizioni.

anche inferiore a dieci milioni di Lire, ma superiore a due. La Società o Istituto non potrà emettere cartelle nella misura del decuplo del capitale versato se non avrà dimostrato di possedere crediti ipotecari pari alla metà del capitale versato; l'altra metà dovrà essere impiegata in mutui ipotecari, in titoli emessi o garantiti dallo Stato, in cartelle di altri Istituti o in cartelle proprie, ma nel limite di un decimo del capitale versato (cap.1). L'articolo 2 precisa che, se società per azioni, il dieci per cento degli utili netti sarà destinato al fondo di riserva fino al raggiungimento della metà del capitale versato e agli azionisti potrà essere corrisposto un dividendo non superiore al cinque per cento del capitale versato. Quando il fondo di riserva avrà raggiunto il "quorum" previsto, gli utili netti saranno destinati per una metà ad un fondo speciale di previdenza per le eventuali perdite, mentre l'altra metà resterà a disposizione dell'Assemblea degli azionisti; detto fondo speciale dovrà essere uguale almeno ad una semestralità dei mutui in ammortamento. Entrambi i fondi devono essere impiegati in titoli emessi o garantiti dallo Stato e in cartelle emesse da altri Istituti o, per quello speciale, anche in un conto corrente fruttifero presso l'Istituto di emissione. Gli Enti con capitale inferiore a dieci milioni non potranno concedere mutui allo stesso mutuatario in misura maggiore del ventesimo del capitale versato (art. 4). Previo decreto, in queste regioni potranno accedere Istituti già operanti in altre Regioni (art. 5).

La terza ha come titolo: "Riflettente modificazioni alle leggi sul Credito fondiario 22 febbraio 1885 n. 2922 (serie 3°) e 17 luglio 1890 n. 6955 (serie 3°)". L'articolo 1 parla di disposizioni già note come del diritto di commissione che non può essere superiore allo 0.45 annuo mentre la percentuale da versare all'erario è di dieci centesimi per i mutui non superiori a Lire diecimila e di quindici per quelli oltre e copre non solo le tasse di registro, bollo e ipotecarie, ma anche le accettazioni di deleghe di pagamento, gli atti di consenso alle ipoteche, le dismissioni di crediti ipotecari, di proroga della mora, iscrizioni di ipoteche giudiziali, gli atti di quietanza e quanto altro connessi al contratto di mutuo. Anche l'articolo 3 parla di cose risapute e cioè dei compensi dovuti in caso di rimborso del prestito: il diritto di commissione percepito per una sola volta sul capitale rimborsato e, per l'erario, pagamento di un quarto delle restanti quote di abbonamento sempre su quanto rimborsato (ridotti ad una sola annualità per le espropriazioni inferiori a Lire diecimila). Nel caso di somme recuperate per espropriazione l'Istituto potrà, se lo ritiene, non portare l'importo nell'estrazione semestrale, ma ritirare dalla circolazione tante cartelle quante, al valore nominale, corrispondono al residuo del mutuo (art. 4). Come sempre, i successori devono notificare come sono sottentrati nel possesso o nel godimento del bene eleggendo domicilio presso il tribunale del luogo dove sono ubicati i beni ipotecati (art. 6) dove sarà notificato il precetto di pagamento (art. 10). A notifica avvenuta il presidente del tribunale competente provvede alla nomina del sequestratario, di preferenza la persona indicata dall'Istituto (art. 11); lo stesso riscuoterà le rendite e i frutti provenienti dagli affitti, che verserà nelle casse dell'Istituto, dedotte le spese e i tributi (art. 12). Nel caso di precetto, l'Istituto può richiedere l'incanto attribuendo agli immobili lo stesso prezzo che era stato loro attribuito nel contratto di prestito (art. 13). Se l'espropriazione è iniziata da altri creditori, l'Istituto ha il diritto di surroga limitatamente ai beni ipotecati (art. 15). L'articolo 20 stabilisce che dopo il terzo esperimento d'asta, gli Istituti possono richiedere al tribunale civile l'autorizzazione a vendere a trattativa privata i beni ipotecati ad un prezzo non inferiore a quello bandito nell'ultima asta e dal ricavo preleverà l'importo del suo credito, tenendo in deposito l'importo residuale. Gli Istituti possono, se lo ritengono, cedere i propri crediti a terzi alle condizioni che riteranno più opportune estinguendo, però, il relativo credito (art. 23) e non possono acquistare immobili tranne quelli necessari per la propria attività e, se diventano aggiudicatari da altri sono tenuti a venderli entro dieci anni (art. 24). Se diventano assegnatari degli immobili ipotecati, possono rinviare il rimborso del mutuo a condizione che provvedano al rimborso di altrettante cartelle quante corrispondono alla differenza tra la somma mutuata e i due quinti del prezzo di aggiudicazione con l'obbligo di completare il rimborso con ammortamenti semestrali per la durata residuale; in caso di rivendita, il ricavato dovrà essere utilizzato per il rimborso totale del debito e, se non sufficiente, la differenza è a carico degli Istituti (art. 27). Gli Istituti con emissione illimitata di cartelle devono destinare il dieci per cento dell'utile al fondo di riserva fino a quando questo, unitamente al fondo di garanzia, non abbia raggiunto un decimo dell'ammontare delle cartelle in circolazione: i relativi fondi devono essere impiegati in

titoli emessi dallo Stato o da esso garantiti e in cartelle fondiarie emesse da altri Istituti; il fondo di previdenza può anche utilizzare un conto fruttifero presso l'istituto di emissione (art. 28).

La quarta, e ultima, Legge è il Regio Decreto “Col quale si approva il testo unico delle disposizioni di Legge riguardanti gli istituti di emissione e la circolazione dei biglietti di banca” composta da ben 141 articoli e 3 allegati e che, come si evince dal titolo, si presta limitatamente al nostro argomento. Bisogna, infatti risalire all'articolo 44 che recita “È vietato agli istituti di emissione di fare nuove operazioni di credito fondiario, salvo il disposto degli articoli 58 e 92”: il primo dice “Gli Istituti di emissione sono autorizzati alla creazione di mutui sui propri beni con altri Istituti di credito fondiario”; il secondo lo vedremo parlando del Titolo VII.

Titolo VII – Liquidazione dei crediti fondiari degli Istituti di emissione e provvedimenti speciali per il Banco di Napoli e il suo credito fondiario.

Disposizioni comuni ai crediti fondiari dei tre Istituti: negli articoli dall'82 al l'88 riporta articoli e allegati della Legge 8 agosto 1895, n. 486 e precisamente, nell'ordine, art. 38, e artt. 2,3,5,6,7 dell'allegato S; gli artt. 89 e 90 rimandano alla convenzione 28 novembre 1896 allegata alla Legge 17 gennaio 1897. L'art. 91 dice che se il credito fondiario del Banco di Sicilia chiuderà in utile il 1898, potrà cominciare a restituire al Banco le anticipazioni ricevute a deduzione delle partite immobilizzate. L'art. 92 precisa che i beni di proprietà del credito fondiario della cessata Banca Nazionale del Regno e del Banco di Sicilia passeranno rispettivamente alla Banca d'Italia e al Banco di Sicilia computati al valore di bilancio pur avendo la facoltà di mantenere una circolazione di cartelle rispettivamente di 220 milioni e di 31 milioni mediante nuovi mutui da farsi sui beni di proprietà e (art. 93) previo esame del Ministero del Tesoro. Eventuali deficienze nelle gestioni autonome dei crediti fondiari saranno a carico dei rispettivi Istituti (art. 96).

Il Capo III riguarda “Disposizioni speciali per il Credito fondiario del Banco di Napoli”

Nell'art. 97 si evince che le cartelle emesse dal 1° gennaio 1897, in deroga ad ogni Legge precedente, rendono l'interesse del 3,50% esente da ogni imposta presente e futura; le vecchie cartelle con l'interesse del 5% devono essere ritirate e sostituite entro dieci anni, con altre emesse al 3,50% poi cadranno in prescrizione; ovviamente, i piani di ammortamento per la vita residua saranno ricalcolati al tasso dello 1,75% semestrale (art. 98). L'articolo 99, del quale non è chiaro lo scopo, recita “le cartelle del credito fondiario del Banco di Napoli sono accettate in rimborso dei mutui al valore che è determinato per ciascun trimestre, prendendo per base i prezzi medi del titolo nel trimestre precedente e sulle principali borse del Regno, accresciuto di Lire 50. Se il valore medio accertato e da applicarsi sia superiore a Lire 450, le cartelle sono accettate (errore del testo) nei rimborsi dei mutui alla pari.” L'art. 101 dice che sono cessate le anticipazioni in conto corrente del Banco verso il suo credito fondiario e ne spiega le modalità. Il Capo IV con l'art. 104, precisa le disposizioni per l'esecuzione dei provvedimenti speciali per il Banco di Napoli e il suo credito fondiario.

L'Allegato III, infine, stabilisce che gli Istituti hanno facoltà di concedere il prolungamento dei termini a quei mutuatari in mora da non oltre otto semestralità al 10 agosto 1895 a condizione che abbiano pagato almeno le prime due rate contrattuali (art. 1), ma il rimborso delle cartelle di detti mutui non dovrà subire variazioni rispetto ai contratti originali (art. 2). L'importo del nuovo mutuo, allo stesso tasso del precedente, sarà composto dal residuo debito precedente, dalle semestralità scadute e non pagate, dagli interessi di mora calcolati al 5% fino al giorno precedente al nuovo contratto nonché dalle spese sostenute (art. 3). Se l'iscrizione ipotecaria originaria non fosse capiente per il nuovo mutuo, dovrà esserne iscritta una suppletiva o fornita ulteriore valida garanzia (art. 4).

## 5. Terzo Testo Unico, segue

Detto delle Leggi elencate a corredo, è ora possibile parlare del Testo unico delle leggi sul credito fondiario che, rispetto ai due precedentemente emanati, appare senz'altro più corposo in quanto com-

posto da 98 articoli raggruppati in 14 Titoli, oltre alle disposizioni transitorie. Ogni singolo articolo richiama un analogo articolo di una Legge precedente, in specie i precedenti Testi unici.

#### Titolo I – Istituti di credito fondiario.

L'articolo 1 dice che il credito fondiario è esercitato oltre che dal Monte dei Paschi di Siena, dall'Istituto delle Opere Pie di San Paolo di Torino e dalle Casse di risparmio di Milano e di Bologna e dall'Istituto italiano di credito fondiario, Società anonima col capitale di 100 milioni, di cui 40 versati, costituita a Roma il 7 febbraio 1891. Un decreto Reale può concedere l'esercizio ad ulteriori Società con un capitale versato di almeno 10 milioni, le quali possono emettere cartelle fondiarie per dieci volte il capitale versato se dimostrano di possedere crediti ipotecari per un importo uguale alla metà del capitale versato. Questi crediti ipotecari provenienti da mutui fatti senza emissione di cartelle saranno sostituiti, alla loro scadenza, da altrettanti crediti o cartelle fondiarie già in circolazione da mettere fuori corso. L'esercizio può essere esteso ad Associazioni mutue di proprietari aventi immobili dal valore non inferiore a 5 milioni, con uno statuto contenente le condizioni da soddisfare e l'importo del fondo di garanzia delle cartelle fondiarie, che non potranno eccedere la metà degli immobili ipotecati (art. 2). Gli Istituti di cui sopra possono, volendo, partecipare all'Istituto di credito fondiario (art. 3). In questo caso sarà stipulata una convenzione e l'Istituto partecipante dovrà concorrere al capitale in una misura pari almeno al decimo della somma dei suoi mutui ancora in ammortamento; il totale di queste partecipazioni non potrà comunque superare la metà del capitale versato dall'Istituto di credito fondiario (art. 4). Naturalmente i partecipanti perderanno la loro autonomia e l'Istituto italiano assumerà la massa di tutti i mutui come se fossero fatti direttamente computando le loro cartelle come se fossero di sua emissione (art. 5). Sempre con decreto Reale nelle regioni prive di credito fondiario potrà essere concesso l'esercizio a Società, con capitale inferiore a dieci milioni ma superiore a due, che potranno emettere cartelle per il decuplo dal capitale versato se dimostreranno di possedere crediti ipotecari pari alla metà del capitale versato, con l'altra metà impiegabile in mutui ipotecari o titoli di Stato o garantiti dallo stesso o in cartelle fondiarie di altri Istituti o, nel limite di un decimo del capitale versato, in cartelle proprie (art. 7). In ogni caso, il Governo potrà concedere l'esercizio in tutto il Regno ad altri Istituti (art. 9).

#### Titolo II – Esercizio e agenzie.

Gli Istituti di cui all'art. 1, possono operare in tutte le province dello Stato (art. 10) ma devono, nelle città designate, aprire delle agenzie per agevolare le domande e promuovere lo svolgimento delle operazioni avvalendosi, se del caso, di Corpi morali, quali Casse di Risparmio o Monti di Pietà (art. 11).

#### Titolo III – Operazioni di credito fondiario.

L'articolo 12 indica l'oggetto: prestare ipoteca di primo grado su immobili fino alla metà del loro valore, acquistare per cessione o per surroga crediti ipotecari riscattabili con ammortamento, e effettuare dette operazioni mediante emissione di cartelle il cui valore nominale corrisponde al capitale dovuto, fare anticipazioni su conto corrente ipotecario, incassare, gratuitamente, cedole di titoli dello Stato o da questi garantito da usare per l'acquisto di cartelle fondiarie o per il pagamento di semestralità. L'importo del prestito potrà raggiungere i tre quinti del valore se destinato al pagamento di proprietà rustica o dell'onere enfiteutico; non sarà di ostacolo la presenza di precedenti ipoteche purché l'importo complessivo non ecceda i limiti di Legge previsti e, quindi, non è più obbligatoria l'ipoteca di primo grado se si verificano le condizioni previste all'articolo 13. I prestiti sono rimborsabili con annualità comprensive di interesse, diritti di commissione, tasse e ammortamento calcolato per un periodo non inferiore a dieci anni e non superiore a cinquanta; i prestiti vanno fatti in cartelle e le anticipazioni in denaro; l'interesse dei prestiti è uguale a quello delle cartelle mentre quello delle anticipazioni è variabile e determinato dall'Istituto; le annualità devono essere pagate in numerario (art. 14). Gli Istituti con capitale inferiore a dieci milioni non possono concedere mutui alla stessa persona per importi maggiori al ventesimo del capitale versato (art. 15).

#### Titolo IV – Stipulazione dei mutui e iscrizione delle ipoteche.

L'articolo 16 dice che, stipulato il contratto condizionato alla presenza del certificato rilasciato dal conservatore delle ipoteche attestante la regolare iscrizione ipotecaria, l'Istituto potrà procedere alla

stipulazione del contratto definitivo mediante consegna al mutuatario di tante cartelle quante corrispondono all'importo del mutuo definitivo che sarà annotato a margine dell'ipoteca precedentemente iscritta. Per ottenere l'ipoteca di primo grado, il mutuatario dovrà estinguere i debiti precedentemente contratti (art. 17). Trascorsi dieci giorni dalla loro iscrizione, le ipoteche saranno consolidate anche nei confronti dei fallimenti (art. 18) e saranno rinnovate d'ufficio alla loro scadenza (art. 19). Gli eredi del debitore devono notificare giudizialmente all'Istituto come sono subentrati nel possesso esibendo i documenti autentici ed eleggere domicilio presso il Tribunale dove sono ubicate le garanzie; in mancanza di questo, l'Istituto procederà nei suoi eventuali atti contro il debitore iscritto (art. 20). L'Istituto, invece, eleggerà il domicilio presso la sua sede (art. 21). Quando gli Istituti acquistano, per cessione o surroga, dei crediti ipotecari devono far risultare nel contratto condizionato idonea dichiarazione del debitore cedente o surrogato che dovrà essere notificata a tutti i creditori iscritti con estratto della notifica pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (art. 22). Se entro quaranta giorni dalla notificazione non viene fatta alcuna opposizione, l'Istituto stipulerà l'atto definitivo e non saranno più ammesse eccezioni contro la validità dell'ipoteca iscritta favore dell'Istituto anche se subentrasse il fallimento (art. 24). Chi iscrivesse ipoteca successiva non potrà opporre eccezioni contro quella dell'Istituto (art. 25).

Titolo V – Compensi dovuti agli Istituti di credito e diritti erariali. Restituzioni anticipate dei mutui.

Come già detto più volte, i mutuatari pagano un compenso annuo non superiore allo 0,45 % per diritti di commissione e spese nonché altri 10 centesimi per mutui inferiori a Lire dieci mila e 15 se superiori a titolo di abbonamento per tasse di qualunque specie che possano competere al contratto come, oltre le tasse di registro bollo e ipotecarie, le accettazioni di delegazioni di pagamento, gli atti di consenso a modifiche ipotecarie, gli atti di dimissione di crediti ipotecari e di cancellazione fatti col preventivo del mutuo, gli atti di proroga, gli atti di quietanza e di tutto quanto altro connesso al contratto di mutuo (art. 27). Il debitore può rimborsare, totalmente o parzialmente, in via anticipata il suo debito pagando delle penali: all'Istituto una annualità del diritto di commissione sulla somma rimborsata e allo Stato un quarto delle restanti quote di abbonamento sul capitale rimborsato. Inoltre, deve versare alla Banca gli interessi dalla data del rimborso fino alla successiva estrazione. Nulla sarà dovuto allo Stato se l'estinzione anticipata è dovuta alla stipulazione di un nuovo mutuo, anche se fatto con altro Istituto (art. 28). E'facoltà dell'Istituto rifiutare rimborsi anticipati inferiori ad una annualità come pure il pagamento frazionato delle annualità; i rimborsi anticipati possono farsi in cartelle fondiarie al loro valore nominale aventi un interesse uguale a quello del mutuo (art. 29). Estinto un quinto del debito, il mutuatario potrà ottenere la riduzione dell'importo iscritto come ipoteca o la cancellazione di questa su parte degli stabili a suo tempo presi a garanzia (art. 30).

Titolo VI – Emissione, circolazione e sorteggio delle cartelle fondiarie.

L'articolo 31 precisa che le cartelle possono essere emesse con l'interesse del 5 – 4 ½ - 4 e 3 ½ % con possibilità dell'Istituto di pattuire col mutuatario che resti a carico di lui la tassa di ricchezza mobile che colpisce l'interesse delle cartelle. All'articolo 32 si precisa che la massa delle cartelle è garantita dalla massa delle ipoteche e i erediti (errore del testo) dei mutui sono di preferenza (si tratta di un termine che desta perplessità in quanto gli incassi devono essere utilizzati in un solo modo, altrimenti viene a mancare l'equilibrio dell'intera operazione) destinati al pagamento degli interessi e degli ammortamenti; le cartelle sono staccate da un registro a matrice con l'indicazione del rogito per il quale sono state emesse e possono essere al portatore, nominative o nominative con cedole al portatore e sono trasmissibili con semplice girata; nel caso di smarrimento o distruzione di cedole nominative saranno pagate al titolare dopo un quinquennio se non è stata presentata richiesta di esazione; il rimborso avviene mediante estrazione semestrale pubblica per un importo pari agli ammortamenti e ai rimborsi anticipati e con notizia pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale. Le cartelle possono essere costituite in pegno nei limiti dei quattro quinti della loro quotazione (art. 33). Gli Istituti possono rimborsare delle cartelle in circolazione sostituendole con altre ad un interesse inferiore purché, entro due anni, provvedano a ridurre gli interessi dei mutui corrispondenti con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale ripetuto dopo 15 giorni (art. 34). I capitali degli interdetti, dei minori, delle donne maritate e di quanti altri previsti dalla legge, devono essere impiegati in prestiti ipotecari, in acquisti di immobili o investiti in cartelle (art. 35).

Per le cartelle si applicano le stesse disposizioni legislative dei titoli di Stato (art. 36) e non sono sequestrabili (art. 37).

#### Titolo VII – Procedimento esecutivo contro i mutuatari morosi.

Il pagamento delle annualità non può essere ritardato per nessun motivo e produce interesse dal giorno della scadenza (art. 38). Nel contratto di mutuo deve essere prevista una clausola risolutiva nel caso di mancato, anche parziale, pagamento del credito scaduto (art. 39) e l'Istituto per riscuoterlo può giovare delle stesse procedure previste a favore dello Stato (art. 40). Nel caso di mora, l'Istituto può citare il debitore in Tribunale chiedendo di essere immesso nel possesso dell'immobile fino alla definizione della procedura e durante quel tempo percepirà le rendite e i frutti da destinare in conto delle semestralità scadute con conteggi da effettuarsi anno per anno e, se beni rustici, alla fine dell'annata agraria (art. 41); così pure, in caso di fallimento, il curatore deve versare all'Istituto le rendite dei beni ipotecati, dedotte le spese di amministrazione (art. 42). Il precetto è notificato al domicilio eletto nel contratto di mutuo o a quello eletto dagli aventi causa (art. 43) e la eventuale copia di titoli esecutivi può essere rilasciata su semplice richiesta dell'Istituto stesso (art. 44). Notificato il precetto, il presidente del tribunale nomina il sequestratario, su indicazione dal creditore, che revocherà quando saranno estinti i debiti, indicando anche il giorno e l'ora in cui l'usciera si recherà sul posto per l'esecuzione (art. 45) salvo che, nel frattempo e se gli immobili sono affittati, il debitore abbia delegato, con accettazione, la cessione dei fitti all'Istituto (art. 46) a meno che siano successivi all'ipoteca iscritta (art. 47). Se occorre dare in affitto i fondi, l'autorizzazione sarà del tribunale e il sequestratario riscuote le rendite e i frutti che, tolte le spese di amministrazione, verserà all'Istituto (art. 48). Le opposizioni al precetto non sospendono il corso del giudizio e l'Istituto può richiedere l'incanto attribuendo agli immobili lo stesso valore venale stabilito nel contratto o dalla perizia (art. 49) e se il prezzo stipulato è minore del credito vantato dall'Istituto, questo può fare istanza di consenso (art. 50). Se l'espropriazione è iniziata da terzi, l'Istituto ha diritto di surroga limitatamente ai beni ipotecati (art. 51) e, quando sono previsti termini minimi o massimi nelle procedure, il magistrato assegnerà quello minimo nell'interesse del Credito fondiario (art. 52). La sentenza di vendita è sempre provvisoriamente eseguibile (art. 53) e nessuna eccezione può sospendere il corso del giudizio (art. 54). Il compratore degli immobili deve, entro 20 giorni dall'acquisto, pagare all'Istituto tutto quanto dovuto (art. 55). Tutti i privilegi nascenti per le operazioni di credito fondiario valgono anche quando i beni dati in garanzia appartengono a Province, Comuni e a altri enti morali (art. 58).

#### Titolo VIII – Aggiudicazione degli immobili ipotecati al Credito fondiario.

Dopo il terzo esperimento d'asta, gli Istituti possono chiedere al tribunale l'autorizzazione a vendere a trattativa privata i beni in questione per un prezzo non inferiore a quello dell'ultima base d'asta; dal prezzo ricavato si tratterà l'importo del suo credito tenendo in deposito la somma residuale e avendo presente che il prezzo può essere versato in cartelle fondiarie calcolate al valore nominale (art. 60). Nel caso di vendita forzata, l'aggiudicatario potrà accollarsi il mutuo in essere purché entro 15 giorni paghi tutto quanto precedentemente dovuto a condizione che il prezzo pagato sia superiore di due quinti al residuo debito del mutuo stesso (art. 61) e, nel caso di più lotti e più aggiudicatari, la procedura prevista all'articolo precedente può essere applicata proporzionalmente nel termine di trenta giorni (art. 62). Se gli Istituti sono aggiudicatari dei beni espropriati debbono ritirare dalla circolazione tante cartelle al valore nominale quante corrispondono al residuo debito del mutuo (art. 63) ma possono anche differire al rimborso totale del mutuo rimborsando tante cartelle quante corrispondono alla differenza della somma mutuata e i due quinti del prezzo di aggiudicazione, con l'obbligo di completare il rimborso con ammortamenti nella vita residua del mutuo stesso; nel caso di rivendita, il prezzo dovrà essere portato ad estinzione del mutuo e, se non sufficiente, l'Istituto dovrà supplire per la differenza (art. 64).

Titolo IX – Formazione e impiego del fondo di riserva e del fondo di previdenza degli Istituti di credito fondiario.

L'articolo 65 dice che gli Istituti con emissione illimitata di cartelle devono destinare il 10 per cento degli utili al fondo di riserva fino a quando questo non avrà raggiunto il decimo delle cartelle in circola-

zione e, superata detta percentuale, al fondo speciale di previdenza; entrambi i fondi devono essere investiti in titoli emessi o garantiti dallo Stato o in cartelle fondiarie di altro istituto o, per quello di previdenza, in conto corrente fruttifero presso l'Istituto di emissione. Invece l'articolo successivo, il 66, riguarda il solo Istituto di credito fondiario per il quale è il 5 per cento degli utili che deve essere destinato al fondo di riserva fino al raggiungimento di un quinto del capitale versato e poi sarà corrisposto agli azionisti un dividendo, a titolo di interesse, non superiore al 6 per cento; sul residuo utile un 25 per cento sarà devoluto allo Stato, un altro in aumento del fondo di riserva, fino alla concorrenza di un quinto del capitale versato, e il restante 50 per cento a disposizione dell'assemblea degli azionisti. Se gli Istituti sono società per azioni, il 10 per cento degli utili sarà destinato al fondo di riserva fino a quando questo raggiunga la metà del capitale versato; poi sarà corrisposto agli azionisti un dividendo non superiore al 5 per cento sul capitale versato e la parte residuale andrà in aumento del fondo di riserva; quando questo fondo abbia raggiunto la metà del capitale versato, gli utili netti saranno destinati per una metà nella costituzione di un fondo speciale di previdenza per le eventuali perdite di esercizio e, per l'altra metà, a disposizione dell'assemblea degli azionisti; il fondo speciale dovrà essere uguale almeno all'ammontare complessivo di una semestralità di tutti i mutui in essere e, con quello di riserva, essere impiegato in titoli dello Stato o garantiti da questo e in cartelle fondiarie di altri Istituti, e anche in un conto corrente fruttifero presso l'Istituto di emissione (art. 67).

#### Titolo X – Vigilanza governativa.

È composto da due soli articoli: il 68 e il 69, dove il primo dice che i bilanci del Credito fondiario devono essere pubblici, mentre il secondo precisa che gli Istituti che esercitano il Credito fondiario sono sottoposti alla sorveglianza del Ministero d'agricoltura, industria e commercio.

#### Titolo XI – Disposizioni diverse.

Le somme pagate dagli assicuratori per rimborsi e quelle dovute per espropri saranno versate all'Istituto mutuario che le porterà a parziale rimborso del mutuo (art. 70); i libri e i registri degli Istituti fanno fede in giudizio (art. 71); l'imposta di ricchezza mobile sarà versata dagli Istituti direttamente nella tesoreria dello Stato (art. 72); i crediti possono essere ceduti a terzi salvo il rimborso totale del mutuo (art. 73); gli Istituti non possono acquistare immobili salvo per la collocazione dei loro uffici o per garantirsi di un credito precedente ma, in questo caso, devono essere venduti entro dieci anni dal loro pervenimento (art. 74).

#### Titolo XII – Disposizioni speciali all'Istituto Italiano di Credito Fondiario.

Innanzitutto precisa che l'Istituto dovrà uniformarsi alle disposizioni di questa Legge eccetto per i mutui autorizzati dalle Leggi 15 gennaio 1885 n. 2892, 26 luglio 1888 n. 5589 e 31 maggio 1887 n. 4511 (art. 75): le prime due riguardavano il risanamento della Città di Napoli a seguito della avvenuta epidemia di colera e la terza il terremoto che aveva colpito la Liguria, come già visto nel precedente paragrafo. Il capitale sociale sarà di cento milioni con sottoscrizione graduale di azioni del valore nominale di Lire cinquecento; dopo il versamento dei primi quaranta milioni le successive dovranno essere per serie di ventimila azioni pari a dieci milioni non appena che l'ammontare delle cartelle emesse raggiunga cinque volte il capitale versato fino alla concorrente di cinquanta milioni: raggiunto il quale, le successive sottoscrizioni dovranno farsi per serie di ventimila azioni (dieci milioni di Lire) appena che l'ammontare delle cartelle emesse raggiunga otto volte il capitale versato (art. 76). La Società avrà una durata di anni cinquanta, trascorsi i quali potrà esistere solo per liquidare le operazioni in essere e, quando avrà stipulato mutui per un miliardo di Lire, il Governo potrà concedere l'esercizio del credito fondiario ad altre Società (art. 77). Avrà una amministrazione autonoma e dovrà occuparsi esclusivamente di credito fondiario e non potrà emettere obbligazioni ma, solamente, cartelle fondiarie; la sede sarà nella capitale e il presidente del consiglio di amministrazione dovrà essere scelto tra i consiglieri di nazionalità italiana; lo statuto e tutto quanto ad esso attinente dovranno essere approvati per decreto reale (art. 78). I dipendenti, di qualsiasi livello, sono incompatibili con analoghe cariche presso Istituti operanti nel credito fondiario (art. 79). Il capitale deve essere impiegato in mutui in contanti da farsi con le norme della presente Legge (art. 80). Impiegato il capitale versato, per nuove operazioni dovrà

emettere cartelle nelle forme previste e per un ammontare nominale pari al decuplo del capitale versato e della riserva formata e potrà emetterne ulteriori in sostituzione di quelle tolte dalla circolazione (art. 81). I capitali non utilizzati dovranno essere investiti in: buoni del tesoro, titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, cartelle fondiariae emesse da altri Istituti o in proprie, cartelle di credito agrario o in conto corrente fruttifero presso la Cassa depositi e prestiti (art. 82). Il capitale di garanzia e il fondo di riserva dovranno essere investiti in mutui in contanti o nelle forme previste nel precedente articolo (art. 83). Per i mutui ipotecari, il mutuatario potrà scegliere se farli in cartelle esigibili in valuta legale o in valuta legale o in cartelle esigibili in oro od in oro (art. 84). Se opta per un mutuo in cartelle esigibile in valuta, la provvigione annua non potrà essere superiore allo 0,45% mentre negli altri casi dovrà essere concordata; per i mutui in cartelle, l'Istituto avrà il diritto di sostituire il pagamento in valuta legale se dichiarato nel contratto condizionato, con la stessa provvigione di cui sopra e se valuta le carte (errore del testo) al prezzo medio della Borsa locale nel mese antecedente il contratto; se il mutuo verrà erogato in oro o in cartelle in esso esigibili, le semestralità saranno corrisposte al cambio netto risultante dai vari cambi correnti nelle piazze estere designate per decreto (art. 85). Il capitale sociale, il fondo di riserva, la massa delle ipoteche e i crediti di ogni genere sono vincolati a garanzia del pagamento degli interessi e degli ammortamenti delle cartelle ma il possessore di queste può rivalersi solo contro l'Istituto emittente (art. 86). Nel decreto di concessione dell'Istituto italiano di credito fondiario sono stabilite le norme di vigilanza per assicurare l'esecuzione della presente Legge (art. 87). Se il direttore di questo Istituto venisse meno ai suoi doveri, il ministro competente potrà sottoporlo al giudizio della quarta sezione del Consiglio di Stato e, se questa riconoscerà la violazione alle leggi, chiederà al Consiglio di amministrazione la sua revoca; in caso di rifiuto, potrà essere revocato con decreto Reale con nomina di un commissario regio ad interim (art. 88). A seguito di giudizio del Consiglio di Stato e a deliberazione del Consiglio dei ministri, il ministro potrà provocare il decreto Reale di revoca del direttore e lo scioglimento del Consiglio di amministrazione (art. 89). In questo caso, il commissario regio ne farà le veci con l'aiuto del Collegio dei sindaci con la convocazione, entro tre mesi, di una assemblea straordinaria per l'elezione di una nuova amministrazione nella quale non potranno far parte che un terzo dei consiglieri precedenti (art. 90). Se un numero di possessori di cartelle rappresentanti almeno il cinque per cento di quelle in circolazione denuncia al ministro competente atti o fatti che possono compromettere l'Istituto, questo dovrà sottoporre i fatti al Consiglio di Stato e, a seconda del giudizio di questo, revocare il direttore con lo scioglimento del Consiglio o respingere il ricorso (art. 91). I detti provvedimenti amministrativi non pregiudicheranno i diritti e le azioni giudiziarie spettanti agli azionisti, ai portatori delle cartelle e a terzi (art. 93). Nulla è cambiato per il Credito agrario (art. 94).

#### Titolo XIII - Regolamento.

L'articolo 94 dice che un Regio Decreto determinerà: la forma e il valore nominale delle cartelle che, comunque, non potrà essere inferiore a Lire cento; le norme da seguire per la loro emissione, estrazione, annullamento, distruzione e riemissione; la qualità e condizione degli immobili da ipotecare, le norme relative alla loro valutazione e l'obbligo della loro assicurazione contro gli incendi; i modi e i termini nei quali i mutuatari dovranno segnalare all'Istituto mutuante tutte le variazioni e i pericoli che possono colpire le garanzie prestate; le regole per l'apertura dei crediti in conto corrente e le condizioni delle anticipazioni; le norme per l'investimento nel fondo di riserva; come verrà esercitata l'ispezione governativa.

#### Titolo XIV – Istituto di Credito fondiario in liquidazione.

L'articolo 95 stabilisce che per gli Istituti di credito fondiario in liquidazione si applicano le disposizioni del Regio Decreto 9 ottobre 1900, n. 373 relativo al testo unico sugli Istituti di emissione.

#### Disposizioni transitorie.

Per dieci anni dal 29 giugno 1896 e per i mutui stipulati entro il 31 dicembre 1895, la tassa di registro che grava sugli immobili ipotecati è ridotta di tre quarti (art. 96). Gli Istituti esercenti il credito fondiario possono cedere, in tutto o in parte, i propri beni patrimoniali o i mutui in corso di ammortamento ad altri istituti singoli o associati, costituiti o da costituirsi, i quali abbiano un capitale versato

non inferiore al decimo della massa di cui assumono la liquidazione; questi Istituti godranno di tutte le condizioni previste per gli Istituti di credito fondiario e potranno emettere obbligazioni fino al decuplo del capitale versato (art. 97). I mutuatari, che alla data del 13 giugno 1896 siano in arretrato di non più di otto semestralità potranno richiedere di prolungare i termini del rimborso dell'intero mutuo di tanti nuovi semestri quanti sono le rate non pagate, riportando su quelle ancora a scadere gli interessi di mora maturati e le spese giudiziarie sostenute, ma senza oneri erariali (art. 98).

## 6. Provvedimenti per agevolare i mutui fondiari

Questo paragrafo tratterà due leggi, la prima delle quali è la Legge 22 dicembre 1905, n. 592<sup>17</sup> - Provvedimenti per agevolare i mutui fondiari, la quale all'articolo 1 richiama le leggi 2922/1885, 6955/1890 e 183/1896 già esaminate nei precedenti paragrafi, alle quali vengono apportate modifiche con la presente legge.

Capo I – Agevolazioni tributarie e provvedimenti giuridici.

All'articolo 2, viene detto che, oltre agli interessi previsti nelle precedenti leggi, gli Istituti potranno emettere cartelle al 3.75, al 3.25 o al 3.00 per cento. Queste nuove condizioni potranno essere applicate, oltre che ai mutui da stipulare, anche a quelli già erogati con decorrenza 1° gennaio 1906 a condizione che vengano versati i seguenti contributi: a) per l'imposta di ricchezza mobile, Lire 10 ogni 100 di interessi per mutui di importo non superiore a Lire 10.000 al momento della trasformazione e Lire 12 per quelli di importo superiore da corrispondere alle tesorerie dello Stato e b) a titolo di abbonamento per le tasse, rispettivamente 8 centesimi e 10 centesimi per ogni cento Lire di interessi da versare ai competenti uffici del registro (art. 3). L'articolo 4 sostituisce l'art. 3 della Legge 4 giugno 1896, n. 183 dicendo che il mutuatario può rimborsare anticipatamente tutto o parte il debito residuo pagando delle penali nei limiti: per l'Istituto, il diritto di commissione, per una volta sola, sopra ogni 100 Lire della somma rimborsata (non essendo espressa alcuna percentuale, penso che intenda la commissione contrattuale moltiplicata il capitale rimborsato) e per l'erario un quarto delle restanti quote di abbonamento delle tasse, con versamento da farsi congiuntamente al rimborso anticipato; le tasse erariali non saranno dovute nel caso in cui rimborso sia da collegarsi alla stipulazione di un nuovo mutuo con lo stesso o altri Istituti a condizione che il nuovo mutuo sia di importo superiore a quello rimborsato, e per una durata non inferiore a quella residua di quello precedente. Se il nuovo contratto sarà con lo stesso Istituto, questo percepirà solamente 25 centesimi, a titolo di rimborso spese, per ogni cartella emessa in corrispondenza della nuova stipulazione, mentre, se il mutuo è convertito con altro Istituto, resterà fermo il diritto di commissione precedentemente indicato. I mutui trasformati come detto nel precedente articolo non potranno avere una durata superiore a 50 anni (art. 5) e l'eventuale differenza tra il rimborso alla pari delle attuali cartelle e il prezzo delle nuove sarà a carico del mutuatario, ma, previo accordi, potrà essere anticipato dai crediti fondiari i quali sono autorizzati a disporre del fondo di riserva ordinario (art. 6). L'eventuale esistenza di semestralità arretrate non sarà di pregiudizio per la trasformazione dei mutui, ma i crediti fondiari dovranno stabilire delle cautele per i loro crediti compresa l'iscrizione di una ulteriore ipoteca di grado immediatamente successiva a quella originaria (art. 7) e il totale di tutto quanto dovuto costituirà un capitale a parte da estinguersi in un periodo non superiore a quello del mutuo stesso e con interesse non superiore a quello stabilito (art. 8), mentre nessuna tassa sarà dovuta per le operazioni di cui sopra (art. 9). Per i mutui inferiori a Lire 20.000, sia nuovi che trasformati, si intendono compresi nell'abbonamento previsto al precedente articolo 3 (art. 10). La facoltà di utilizzare la carta da bollo da 50 centesimi è estesa a tutti gli atti di procedura posti in essere dagli Istituti sia per atti giudiziari sia per l'immissione in possesso di stabili aggiudicati (art. 11). Per i mutui stipulati entro il 31 dicembre 1895 è prorogato fino al 3 dicembre 1916 il termine per godere

<sup>17</sup> G.U. n. 302, 28 dicembre 1905.

della riduzione delle tasse di registro per gli atti di trapasso e di cessione degli immobili ipotecati (art. 12). Quando il mutuo è destinato esclusivamente per il miglioramento dei fondi rustici, per i primi cinque anni verranno pagati solamente gli interessi, i contributi erariali e il diritto di commissione mentre il rimborso del capitale verrà calcolato per gli anni residui del mutuo (art. 13) e, inoltre, è prevista una speciale ipoteca limitatamente alle miglione derivanti dal capitale mutuato che dovranno essere nettamente distinguibili dal precedente stato colturale ed economico del fondo accertato da precedente perizia e, quando queste non avvengono, si considera l'ipoteca non fatta (art. 14). Quando i mutuatari non vogliono o non possono liberare i beni ipotecandi dai canoni o oneri reali su essi gravanti, possono autorizzare l'Istituto mutuante a trattenere il cinque per cento del capitale col quale questo pagherà i gravami alla loro scadenza (art. 15). L'articolo 16 stabilisce che gli Istituti di credito fondiario possono procedere alla conversione delle loro cartelle come previsto nell'art. 38 della Legge n. 6955/1890 (già esaminata nel terzo paragrafo e che, ricordiamo, diceva che sarà possibile ritirare serie di cartelle in circolazione sostituendole con altre aventi un minore interesse con equivalente riduzione dei tassi dei mutui corrispondenti) e la riduzione dell'interesse dei mutui dovrà avvenire entro un anno dalla conversione il cui avviso deve essere pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Regno e dei periodici e ripetuto due volte alla distanza di dieci giorni; trascorso un mese dall'ultima pubblicazione, le cartelle ancora in circolazione non potranno più essere presentate al rimborso e il loro interesse sarà ridotto al saggio delle nuove cartelle.

#### Capo II – Collocamento e circolazione delle cartelle.

Le Società che per la loro natura devono per Legge impiegare il loro patrimonio in titoli emessi o garantiti dallo Stato, potranno impiegare fino ad un quarto di quanto sopra in cartelle fondiarie (art. 17). Le cartelle possono essere accettate come cauzione dallo Stato e da tutte le istituzioni al quale fanno capo per un valore pari ai nove decimi del prezzo medio di borsa del semestre precedente (art. 18). Le quotazioni medie di borsa delle cartelle saranno fatte unicamente al prezzo secco, senza comprendere il rateo interessi (art. 19).

#### Capo III – Stipulazione e servizio dei mutui fondiari.

Quando si hanno delle stipulazioni con riduzione degli interessi per i mutui in corso con emissione di cartelle a saggio inferiore, le ipoteche già iscritte conservano la loro validità e il loro grado, se il capitale residuo non sia aumentato, per cui la stipulazione si fa con atto unico, salvo annotare il nuovo contratto a margine dell'ipoteca in essere (art. 20). Per tutti i contratti di mutuo sono ridotti alla metà gli onorari notarili (art. 21). Gli Istituti, per rendere agevole il pagamento delle spese sostenute per i mutui, possono determinarle in una quota annua fissa non superiore al cinque per cento del capitale mutuato da aggiungersi alle semestralità del mutuo e per un numero di anni sufficienti a coprire dette spese; dette spese devono essere determinate in una tariffa approvata con decreto del Ministero competente (art. 22). I delegati degli Istituti che si presentano con il certificato storico catastale possono fare ricerche nei registri catastali senza sostenere spese (art. 23). Gli Istituti di credito fondiario sono dispensati dalla registrazione delle quietanze delle rate semestrali pagate dai mutuatari (art. 24). Un regolamento, da approvarsi con decreto Reale, stabilirà le norme per l'esecuzione della presente Legge (art. 25).

## 7. Regolamento del Testo Unico 1905

L'attuazione del testo unico compare quasi cinque anni dopo con il titolo di Regio Decreto 5 maggio 1910, n. 472<sup>18</sup> che approva l'annesso regolamento per la esecuzione delle leggi sul Credito fondiario. Si tratta di un unico articolo con allegato il regolamento composto di ulteriori novantacinque articoli raggruppati in XI Titoli.

<sup>18</sup> G.U. n. 180, 2 agosto 1910.

Titolo I – Autorizzazione all'esercizio del credito fondiario. Regolamento delle leggi 16 luglio 1905, n. 616 (testo unico), 22 dicembre 1905, n. 592 (entrambe esaminate nei precedenti paragrafi) e 22 dicembre 1907, n. 794 (che modifica gli artt. 16 e 20 della 592/1905).

L'articolo 1 precisa che per essere autorizzati all'esercizio del credito fondiario in tutto il Regno è necessario presentare regolare domanda al Ministero d'agricoltura, industria e commercio, allegando, se Società esistenti, copia del verbale dell'assemblea dei soci nella quale fu modificato lo statuto e una copia dello statuto modificato, depositato, affisso e pubblicato secondo le prescrizioni del Codice di commercio; se Istituti morali, copia delle deliberazioni prese dalle rappresentanze legali e approvate dalle autorità competenti; se Istituti di credito retti da leggi speciali, copia dei verbali assembleari o Consigliari ed una copia dello statuto modificato con le norme stabilite. Se Società nuove, la prova dell'adempimento delle disposizioni delle leggi vigenti, il tutto salvo ulteriori richieste da parte del Ministero. L'articolo 2 dice che il decreto Reale viene proposto dal Ministero di cui sopra sentito il Consiglio di Stato, mentre la facoltà di emettere cartelle viene data con altro decreto reale quando le Società abbiano dimostrato di possedere crediti ipotecari per un importo uguale alla metà del capitale versato. Alla domanda di autorizzazione di questo secondo decreto, le Società devono allegare l'elenco dei crediti ipotecari di cui sono possessori indicando, per ciascuno di essi il nome e il domicilio del debitore, la somma del credito, la descrizione degli immobili ipotecati e la data dell'atto con il nome del pubblico ufficiale che l'ha autenticato (art. 3). Il Ministero ha, comunque, il diritto di esaminare i contratti, ovunque essi siano, come di chiedere ai conservatori le conferme delle ipoteche denunciate (art. 4). I prestiti ipotecari in contanti per un valore inferiore alla metà o dei tre quinti del valore dell'immobile e con ipoteca di primo grado, possono essere rimborsati sia con ammortamento che in una sola volta: nel primo caso, possono godere delle agevolazioni previste in materia di tasse ipotecarie e connesse al contratto di mutuo (art. 5).

#### Titolo II – Operazioni.

L'articolo 6 recita che, salvo eccezioni stabilite da leggi speciali, i prestiti devono essere fatti su immobili capaci di produrre un reddito certo e duraturo di importo superiore alle annualità dovute; per le case nuove e completamente finite, la mancanza del permesso di abitabilità non è di ostacolo al mutuo.

Gli immobili acquistati con patto di riscatto possono essere soggetti a mutuo solo nel caso in cui intervenga in atto il venditore titolare del patto di riscatto per dichiarare di assumere tutti gli atti obbligati derivanti dall'iscrizione ipotecaria nel caso faccia valere il suo diritto; se invece si tratta di immobili venduti con patto di riscatto dovrà essere provato che il venditore ha notificato nei termini al compratore la volontà di volere riscattare e che il mutuo è destinato a tale scopo e, nel caso, l'Istituto interverrà nell'atto in cui si provvede alla restituzione di quanto dovuto. Gli immobili industriali possono essere accettati per il valore attuale dedotto della spesa che sarebbe necessaria per ridurli ad un uso comune. I fabbricati da ipotecare devono essere assicurati contro i danni dell'incendio, salva la facoltà degli Istituti, e solo per i fabbricati rurali, di accettare altra garanzia ritenuta idonea; il vincolo sarà inserito nell'atto di mutuo col diritto di percepire direttamente dalla Compagnia assicuratrice l'indennità, salvo che venga restituito ai debitori allo scopo di riparare il danno, e, ove l'Istituto lo ritenga opportuno, potrà richiedere che l'assicurazione sia fatta al suo nome col pagamento del premio annuale il cui prezzo sarà in aggiunta delle annualità (art. 7). Nel caso di somme dovute per espropriazione forzata per pubblica utilità o di servitù per legge, l'Istituto dovrà giustificare il suo credito al Prefetto, presentando il certificato ipotecario ed un estratto autentico del proprio credito, il quale disporrà il versamento all'Istituto fino alla concorrenza del suo credito, fatti salvi i diritti di terzi; se gli Istituti ritengono che la residua proprietà dopo l'esproprio sia sufficiente a garantire, a norma di legge, il residuo debito del mutuo e se le semestralità sono in corrente nei pagamenti, possono acconsentire che le predette somme siano pagate ai proprietari (art. 8). Qualsiasi diminuzione del valore del fondo o del diritto di proprietà deve, entro trenta giorni, essere comunicato all'Istituto, il quale potrà, a spese del mutuatario procedere ad una nuova perizia e richiedere un supplemento di ipoteca od il versamento del credito (art. 9). Agli effetti degli artt. 64 e 74 del testo unico, visti nel precedente paragrafo, il prezzo di vendita dei fondi venduti dall'Istituto può essere pagato a rate, nel termine massimo di dieci anni, o compensato, in tutto

o in parte, con un mutuo concesso dall'Istituto stesso (art. 10), e, se viene utilizzato un mutuo in essere, la garanzia ipotecaria esistente è ritenuta valida "ope legis" (art. 11). Le anticipazioni ipotecarie sono regolate dal Codice di commercio anche per l'uso degli assegni bancari (art. 12).

### Titolo III – Emissione delle cartelle fondiarie.

I mutui si fanno in cartelle emesse per un valore nominale pari a quello dei mutui e sono negoziabili dagli Istituti, per conto dei mutuatari, con o senza provvigione (art. 13). Gli Istituti possono emettere, anche contemporaneamente, cartelle nei diversi interessi purché in serie distinte (art. 14), ma, in questo caso, i mutuatari hanno diritto di scelta tra le varie serie e l'interesse dei mutui è pari a quello delle cartelle ed è pagabile semestralmente, al 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno, mentre l'interesse di mora non può essere maggiore di quello legale (art. 15). Le cartelle sono staccate da registri a matrice con numero progressivo continuo e distinti per ogni serie; le matrici devono riportare il rogito per il quale sono state emesse mentre sulle cartelle è sufficiente la data di emissione; la forma e il contenuto delle cartelle devono essere approvati dal Ministero competente (art. 16). Le cartelle devono essere firmate a mano da un amministratore, dal cassiere e da un impiegato incaricato al riscontro e segnate con bollo a secco, mentre le stesse firme devono essere riportate sulle matrici (art. 17). Il valore nominale delle cartelle deve essere di Lire 500, eventualmente frazionabile in cinque spezzati da Lire 100 riportanti gli estremi della cartella originaria, ed essere rimborsati con la stessa; analogamente possono essere raggruppate in titoli quintupli o decupli così come sostituite da certificati personali a titolo di custodia (art. 18). Le cartelle possono essere al portatore, nominative e nominative con cedole al portatore; le cedole devono portare il numero e la serie della cartella cui sono emesse e, quando quelle di una cartella sono esaurite, gli Istituti possono emettere un nuovo foglio (detto "manto") cedole (art. 19). Quelle nominative possono essere volturate sotto altri nomi e, come quelle al portatore, tramutate (cioè trasferite/volturate) rispettando certe norme (art. 20) con atto notarile, o con dichiarazione fatta all'Istituto emittente da parte del titolare con firma autenticata o, ancora, con esibizione della cartella portante cessione con la firma del titolare autenticata dal notaio (art. 21) e, anche, per decisione del giudice passata in giudicato (art. 22). Il trasferimento agli eredi o altri aventi diritto, ha luogo con il deposito dei titoli, dell'atto di morte del titolare e, nel caso di controversie successorie, della decisione giudiziale passata in giudicato; in caso di fallimento, invece, si applicano le leggi in vigore sulla materia e, in ogni caso, la domanda di trasferimento deve essere accompagnata dalle cartelle stesse salvo espresso ordine del giudice (art. 23). Per il trasferimento dal portatore in nominative o con cedole al portatore, basta presentare domanda all'Istituto allegando i titoli (art. 24). Per il tramutamento al portatore la domanda, sempre con i titoli allegati, deve essere firmata dal titolare con autentica notarile (art. 25). Ogni Istituto deve tenere un apposito registro relativo ai trasferimenti e tramutamenti (art. 26). La dichiarazione di perdita, furto o distruzione di cartelle nominative deve essere fatta all'Istituto emittente con richiesta di sospensione del pagamento degli interessi e surroga del titolo (art. 27) e l'Istituto deve, a spese del richiedente, pubblicare per due volte in distinte settimane sulla Gazzetta Ufficiale e in un giornale della Provincia sede della Società e in uno nella Provincia dove l'intestatario ha la residenza, apposita dichiarazione e trascorsi sei mesi dalla data della prima pubblicazione senza opposizioni, emetterà una nuova cartelle in surroga (art. 28). Sulla matrice della nuova cartella sarà annotato l'annullamento di quella precedente e l'Istituto provvederà al pagamento delle cedole arretrate (art. 29). Se invece in questi sei mesi si presentino opposizioni, l'Istituto dovrà attendere la decisione del giudice competente passata in giudicato (art. 30). Nel caso di casi come sopra detti riguardanti cartelle nominative ma con cedola al portatore la procedura è uguale ma non può essere sospeso il pagamento delle cedole e la cartella emessa in surroga deve essere priva delle cedole fino al tempo cui giungevano le cedole di quella sostituita (art. 31). In tutti i casi sopra richiamati, il richiedente deve eleggere domicilio nel luogo sede dell'Istituto e tutte le spese relative sono a suo carico (art. 32) e, una volta emessa la nuova cartella in surroga, non sono più ammesse opposizioni nei confronti dell'Istituto (art. 33). L'Istituto deve comunicare, in termini di reciprocità di trattamento, quanto detto nei precedenti paragrafi a tutti quegli Enti che si erano assunti l'impegno di pagamento delle cedole e dei titoli estratti (art. 34) e, in ogni caso, deve essere esposto, presso una sala aperta al pubblico della sede e di ogni filiale, l'elenco con

l'indicazione sommaria delle cartelle smarrite, rubate o distrutte (art. 35), mentre nel caso di cartelle al portatore si applicano gli artt. 56 e 57 del Codice di commercio (art. 36).

**Titolo IV – Rimborso delle cartelle e pagamento degli interessi sulle medesime.**

L'articolo 37 recita che al principio di ogni semestre devono essere rimborsate alla pari tante cartelle quante corrispondono all'ammontare delle quote di ammortamento dovute (anche se non pagate) nel semestre precedente maggiorate dai rimborsi anticipati, dalle somme recuperate nei procedimenti di espropriazione e dagli importi delle perdite sofferte, nonché, in caso di trasformazione dei mutui di cui infra, quanto sarà pagato per ridurre il debito ai tre quinti del valore. Entro quindici giorni dalla chiusura della situazione semestrale deve essere, per ciascun mutuo, redatto un quadro riportante: 1- l'ammontare originario, 2 - l'anno di stipulazione, 3 - la durata, 4 - l'ammontare della quota di ammortamento, compresa l'ultima maturata, 5 - l'importo di eventuali rimborsi anticipati in cartelle, 6 - idem se in denaro, 7- eventuali perdite liquidate nel semestre; gli Istituti emittenti di cartelle fondiarie devono compilare un quadro per ciascuna serie di cartelle e una copia di tutti questi quadri, firmati da un amministratore e dal ragioniere capo, inviati al Ministero competente con l'avvertenza che i singoli mutui devono essere indicati col numero e non col nome del mutuatario (art. 38) e il Ministero ha facoltà di verificare l'esattezza delle cifre riportate (art. 39). La somma delle quote semestrali di ammortamento, dei rimborsi anticipati nel semestre, delle perdite liquidate sempre nel semestre, e quant'altro incassato per riduzione di mutuo determina la quantità di cartelle da estrarre per il rimborso, mentre le frazioni di Lire 500 verranno conteggiate nel semestre successivo (art. 40). L'estrazione delle cartelle deve essere semestrale, pubblica e avvenire il 1° febbraio e il 1° agosto se non festivi (altrimenti il primo giorno feriale successivo) con l'intervento di un delegato governativo che deve assistere anche all'imbuissolamento dei numeri delle singole cartelle; se i numeri erano già conservati in urne sigillate, vanno aggiunte quelle emesse, rispettivamente, fino al 30 giugno e al 31 dicembre precedenti e, ovviamente il delegato governativo deve assistere alla rottura dei sigilli con l'apertura dell'urna, alla "imborazione" dei numeri da aggiungere e all'opposizione di nuovi sigilli. Entro 15 giorni dall'avvenuta estrazione, i numeri estratti vengono pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale in un unico supplemento per tutti gli Istituti di credito fondiario (art. 41) e le cartelle vengono pagate in denaro alla pari a partire dal primo dei successivi mesi di aprile e ottobre e non producono interesse dall'avvenuta estrazione (art. 42). Quelle presentate per il rimborso devono conservare attaccate le cedole successive la scadenza e l'eventuale importo di cedole mancanti deve essere detratto dalla somma rimborsata in quanto l'Istituto ha l'obbligo di pagarle man mano che vengono presentate per l'incasso (art. 43) e, se al portatore, immediatamente distrutte con perforazione alla presenza del delegato governativo (art. 44), mentre quelle nominative vengono annullate ma conservate fino alla loro prescrizione (art. 45). Quelle restituite per rimborsi anticipati, cessano del loro valore, vengono annullate e distrutte come previsto nei precedenti articoli (art. 46). Gli Istituti possono emettere cartelle con cedole trimestrali scadenti il 1° dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre di ogni anno; se nominative con cedole nominative, vanno presentate per il pagamento degli interessi (art. 47). Le cedole, all'atto del pagamento, sono annullate per perforazione (art. 48). Nel caso di mutui erogati in denaro utilizzando il capitale versato degli Istituti, si applicano le seguenti disposizioni: non entrano a far parte delle estrazioni delle cartelle, vanno tenuti sotto la voce di "mutui in numerario" e quanto versato per ammortamento o per rimborso, deve essere riutilizzato per altri mutui della stessa specie o in acquisto di cartelle fondiarie, da togliere dalla circolazione con apposizione di scritta trasversale, che non concorrono all'estrazione e, se estratte, questa si considera non avvenuta; al 30 di giugno e al 31 di dicembre l'ammontare complessivo dei mutui di cui sopra (cioè in contanti) deve essere non inferiore alla metà del capitale versato, con comunicazione da mandare al Ministero di agricoltura, industria e commercio (art. 49).

**Titolo V – Trasformazione dei mutui fondiari e sistemazione del debito arretrato – Conversione delle cartelle fondiarie.**

I mutuatari possono richiedere un nuovo mutuo con un interesse ridotto per estinguere con lo stesso un precedente mutuo (art. 50) e le domande di concessione dei nuovi mutui possono essere rivolte al precedente o altro istituto di credito fondiario (art. 51); nel primo caso, il richiedente deve obbligarsi

a pagare: a) la somma necessaria per ridurre il residuo debito a cifra multipla di Lire 500, b) 25 centesimi per ogni cartella da emettersi per la nuova stipulazione, c) l'eventuale differenza tra il rimborso alla pari delle cartelle attuali e il prezzo di vendita delle nuove, d) gli interessi sul debito residuo fino al prossimo sorteggio quando saranno rimborsabili le cartelle, e) l'imposta di ricchezza mobile sul punto precedente (art. 52). Inoltre, il richiedente deve obbligarsi a pagare la differenza tra la somma necessaria per estinguere il mutuo e quella ricavabile dalla vendita delle cartelle di quello nuovo (art. 53). Se invece il mutuo è in contanti, deve comunque impegnarsi a pagare: l'interesse del mutuo fino al giorno della trasformazione, la relativa imposta di ricchezza mobile e la differenza sulla provvigione pattuita (art. 54). Il richiedente deve dichiarare in quale modo intende sistemare eventuali pendenze in essere (art. 55) e nel caso l'Istituto richieda, a maggior garanzia del debito arretrato, una ulteriore ipoteca, deve presentare i documenti comprovanti la sua efficacia (art. 56). Gli Istituti possono, se lo ritengono opportuno, fare effettuare una nuova perizia a spese del richiedente previo preventivo versamento di apposita somma a ciò destinata (art. 57); il debito da estinguere comprende anche le semestralità arretrate e tutto quanto spetti all'Istituto e la nuova scadenza sarà uguale a quella del mutuo mentre l'Istituto dovrà tenere un conto individuale a parte per il debito arretrato (art. 58). La domanda di trasformazione non sospende in alcun modo né il pagamento delle semestralità né gli atti esecutivi iniziati (art. 59). Nel caso debba costituirsi una nuova ipoteca si dovrà procedere alla consueta procedura per procedere alla stipulazione del contratto definitivo di trasformazione (art. 60), una copia del quale dovrà essere consegnata al conservatore delle ipoteche per gli annotamenti del caso (art. 61). Gli Istituti che intendono procedere a dette variazioni devono presentare al Ministero competente (che dovrà emettere il nulla osta) il piano della prevista conversione, indicando la serie delle cartelle che intendono ritirare dalla circolazione, l'interesse di quelle da emettere in cambio, l'epoca fissata per l'operazione e, se la conversione sarà parziale, prevedere che le cartelle da ritirare saranno designate per estrazione (art. 62).

#### Titolo VI – Concessioni di mutui destinati a migliorare i fondi rustici.

Nei casi di mutui esclusivamente destinati a migliorare fondi rustici, per usufruire della proroga del rimborso del capitale è necessario allegare alla domanda il piano dei lavori da eseguire con l'impegno di compierli entro cinque anni dalla data del contratto definitivo e, se trattasi di mutui in cartelle, dare facoltà agli Istituti di tenerle in deposito gratuito vendendole direttamente, in una o più volte, secondo le richieste del mutuatario (art. 63) e la somma proveniente dal mutuo essere accreditata su un conto corrente fruttifero e con possibilità di ottenere, prima dell'inizio dei lavori, un acconto non superiore di un quinto dell'importo del mutuo, mentre quelli successivi dovranno essere accertati da stati avanzamento lavori (art. 64). Quanto detto nei due precedenti articoli si applica pure nei casi di mutui garantiti da ipoteca speciale sulle migliorie, ma il primo acconto non può essere maggiore della differenza fra i tre quinti della nuova perizia e il residuo del mutuo originario e, se mutuo in cartelle, l'Istituto non può venderne che per un valore nominale corrispondente alla differenza di cui sopra (art. 65). La sospensione dei lavori o la destinazione diversa delle somme anticipate comporta la decadenza del beneficio della proroga dell'ammortamento del capitale e, in caso di mutuo in cartelle, si ha la decadenza immediata del beneficio mentre le somme o le cartelle disponibili devono essere utilizzate per il rimborso parziale del mutuo (art. 66).

#### Titolo VII – Fondo di riserva.

Composto dal solo articolo 67 si legge che gli Istituti, con emissione limitata delle cartelle, devono destinare non meno di un decimo dell'utile netto alla formazione di un fondo di riserva fino a che questo non raggiunga almeno la metà del capitale versato; per gli altri, invece, deve raggiungere almeno un decimo della riserva unitamente al fondo di garanzia, rapporto che deve essere sempre mantenuto. Le somme accantonate devono essere impiegate in titoli emessi o garantiti dallo Stato o in cartelle fondiari di altri Istituti.

#### Titolo VIII – Disposizioni tributarie.

L'articolo 68 parla dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni e degli altri documenti necessari per l'istruttoria che si rilasciano in carta libera su domanda degli Istituti nella quale deve essere fatto

esplicito riferimento alla domanda del nuovo mutuo o alla trasformazione di altri ad interesse maggiore; le domande sono conservate dagli uffici delle ipoteche, dagli uffici pubblici e dai notai predi spostati, mentre i certificati rilasciati devono far riferimento al mutuo per il quale sono stati rilasciati e devono essere conservati nei fascicoli riguardanti i mutui stessi. Le precedenti disposizioni valgono per le domande di mutuo inferiori a Lire 20.000 (art. 69). Nel caso di rimborso parziale del mutuo, il capitale residuo sul quale deve liquidarsi il contributo a norma della Legge n. 592/1905 (l'art 4 di detta legge di cui all'inizio del presente paragrafo parla dei costi da sostenere per il rimborso parziale dei mutui e il contributo riguarda l'abbonamento ridotto per le tasse sugli affari) si calcola deducendo dal capitale originario, le quote di ammortamento già versate nonché il capitale di eventuali altri rimborsi anticipati (art. 70). Nel caso di variazione della durata del mutuo, detto contributo dovrà corrispondersi fino alla scadenza stabilita dal nuovo contratto; se, invece, la durata viene ridotta, deve essere versato all'erario il quarto delle quote di ammortamento corrispondente agli anni di cui viene ridotta la durata del mutuo (art. 71). Nel caso di rimborso totale o parziale del mutuo, il compenso dovuto all'erario corrisponde ad un quarto di quanto dovuto sul capitale rimborsato e sulle rate semestrali ancora a scadere (art. 72). Se invece il mutuo viene estinto a seguito di espropriazione forzata della garanzia, sarà dovuto solo un quarto di quanto dovuto sulle semestralità a scadere e uguale riduzione sarà concessa all'aggiudicatario per la somma da versare per ridurre il mutuo ai tre quinti del prezzo di aggiudicazione, salvo che il mutuo venga ridotto almeno alla metà dell'importo originario; analoga procedura sarà applicata, proporzionalmente, nel caso che la garanzia sia ripartita in più lotti con più aggiudicatari (art. 73). I compensi di cui sopra devono essere versati all'Ufficio del registro del luogo dov'è stato stipulato il contratto definitivo (art. 74). Il pagamento delle tasse sugli affari deve essere effettuato per tutte le semestralità anche se non pagate e anche se il mutuo è stato estinto anticipatamente (art. 75) e devono essere versate nella tesoreria provinciale del luogo l'Istituto ha la sua sede centrale, in due rate annuali entro il 28 febbraio e il 31 agosto (art. 76).

#### Titolo IX – Vigilanza governativa.

Chi esercita il Credito fondiario è sottoposto alla vigilanza del Ministero di agricoltura, industria e commercio attraverso l'Ispettorato degli Istituti di credito e di previdenza e dietro un contributo annuo stabilito con decreto Reale (art. 77). È facoltà del Ministero di far eseguire delle ispezioni quando ritiene, tenendo presente che ogni ispezione deve essere eseguita nel giorno in cui i funzionari incaricati si presentano all'Istituto e, per nessun motivo, può essere rimandata ad altro giorno e, occorrendo, può proseguire senza interruzione nei giorni successivi fino a quando essi lo ritengono necessario, nel rispetto del pubblico esercizio. Il Consiglio di Amministrazione, il direttore e quanti altri coinvolti sono obbligati a fornire tutte le spiegazioni e i documenti richiesti: a conclusione di ogni ispezione deve essere redatto un processo verbale, a firma di tutti gli intervenuti, con particolare menzione delle eventuali contestazioni tra le parti; copia di detto verbale deve essere spedito entro cinque giorni al Ministero accompagnato da una relazione nella quale l'ispettore deve esporre le sue osservazioni e i suoi giudizi sull'andamento dell'Istituto e altra copia consegnata all'Amministrazione dell'Istituto il cui Consiglio deve esaminarla nella prossima adunanza salvo prima, in caso di gravi inadempienze (art. 78). Gli esercenti il credito fondiario hanno l'obbligo di comunicare entro otto giorni al Ministero competente le deliberazioni del Consiglio di amministrazione e questo, nei dieci giorni successivi, può dichiararne la nullità se contrarie alla Legge od ai regolamenti (art. 79). Il servizio di vigilanza deve verificare che gli Enti preposti non facciano operazioni oltre a quelle loro consentite, per cui i delegati che lo esercitano hanno l'incarico di: a) verificare l'esistenza di altrettanti crediti per mutui fatti in numerario pari alla metà del capitale versato, b) vigilare che le cartelle siano emesse solo per mutui ipotecari in corrispondenza della loro erogazione, c) verificare l'esattezza delle cartelle da estrarre a sorte assistendo d) alla intera procedura della loro estrazione, e) accertare l'annullamento sia di quelle estratte che di quelle utilizzate per i rimborsi anticipati assistendo f) alla loro distruzione e g) accertare, alla fine di ogni semestre, l'ammontare dei mutui e delle cartelle vincolate (art. 80). Chi esercita il credito fondiario deve inviare al Ministero competente: 1) la situazione alla fine di ogni bimestre, 2) il bilancio annuale alla chiusura dell'esercizio, 3) il dettaglio dei mutui in mora e in contenzioso alla chiusura dell'esercizio, con di-

chiarazione di conformazione di verità firmata dagli Amministratori e dal direttore con facoltà del Ministero di richiedere tutte le delucidazioni che ritiene opportune (art. 81).

Titolo X – Disposizioni speciali all'Istituto italiano di credito fondiario.

Tutto quanto concerne l'attività di questo Istituto deve essere approvato con decreto Reale promosso dal Ministero competente d'accordo con quello del Tesoro (art. 82), le cui norme devono stabilire gli interessi che si intendono applicare, la misura della provvigione, le norme per l'accertamento della proprietà e per la perizia degli immobili ipotecandi, le disposizioni dove devono essere presentate le domande di mutuo e tempi e luoghi per il pagamento delle semestralità (art. 83). Il calcolo delle semestralità deve fatto in base agli interessi adottati e deve contenere anche le quote di ammortamento calcolate per un periodo da dieci a cinquanta anni nonché della provvigione e delle spese (art. 84), le spese che devono indicare se per la perizia o per i documenti legali da produrre o la stipulazione dei contratti (art. 85). Per i mutui che devono essere fatti in contanti, valgono le disposizioni del testo unico del 16 luglio 1905 e la contabilità del capitale sociale deve, costantemente, essere aggiornata sui movimenti dei mutui fatti con esso (art. 86). Il Ministero deve approvare il modello delle cartelle fondiarie che devono essere distinte a seconda dei mutui, per i quali furono emesse, stipulati in oro o in valuta legale; se pagabili in oro devono indicare chiaramente questo patto e tutte devono essere diverse, per colori e fregi, dalle altre emesse dagli Istituti stessi (art. 87). Le cartelle dell'Istituto italiano di credito fondiario devono essere suddivise per taglio e per saggio e, preventivamente, deliberate dal Consiglio di amministrazione con l'indicazione del tipo, della serie, l'interesse e, ove occorra, dell'obbligo del pagamento in oro, che devono essere indicate sul titolo il quale deve riportare, a sua volta, le firme del direttore generale, o di chi ne fa le veci, di un consigliere di amministrazione, a ciò delegato, e del commissario governativo (art. 88). Utilizzato il capitale per mutui in contanti, l'Istituto può emettere cartelle nei limiti di 5, 8 e 10 volte il capitale secondo quanto previsto negli artt. 76 ed 81 del testo unico (art. 89). Per i mutui in oro, le piazze estere, da designarsi con decreto reale, saranno scelte tra quelle dove sarà possibile pagare gli interessi ed effettuare i rimborsi e il cambio medio sarà fatto sui cambi correnti in dette piazze nei primi venti giorni del mese di giugno, per le semestralità scadenti il 1° di luglio, e nei primi venti giorni del mese di dicembre per quelle pagabili il 1° gennaio (art. 90). Presso la sede centrale dell'Istituto ha sede un commissario governativo nominato con decreto Reale per esercitare la prevista sorveglianza che deve essere pagata in Lire 8.000 annue se la circolazione delle cartelle è limitata al quintuplo del capitale versato, in Lire 15.000 entro otto volte e Lire 20.000 per importi superiori (art. 91). Il commissario deve vigilare che siano osservate le disposizioni previste nell'art 76 del testo unico, di quelle legislative, regolamentari e dello statuto, assiste alle adunanze del Consiglio e delle assemblee e controlla tutto quanto regola l'attività dell'Istituto (art. 92). Tutte le disposizioni del regolamento si applicano anche all'Istituto italiano di credito fondiario (art. 93).

Titolo XI – Disposizioni generali.

È composto di due articoli, il 94 che dice che non sono di ostacolo alle operazioni del credito fondiario, l'esistenza di gravami sui fondi offerti in garanzia e, nel caso di canoni, deve essere dimostrato il rendimento del cinque per cento. Il 95, invece, abroga alcune disposizioni contenute nei precedenti regolamenti.

## 8. Legge per le case popolari

Il testo unico n. 646 del 1905 e il relativo decreto di attuazione n. 472 del 1910 (che abbiamo visto nei paragrafi 5 e 6) hanno rappresentato una normativa fondamentale per il credito fondiario, tanto da essere regolarmente richiamati, ovviamente insieme ad altre leggi emanate negli anni a seguire, anche nei contratti stipulati dopo il secondo dopoguerra quando il "boom" delle erogazioni dei mutui ha accompagnato quello altrettanto eclatante delle nuove costruzioni edilizie.

Di conseguenza il legislatore ha successivamente “tirato il fiato” prima per circa una decina d’anni e poi, per altri dieci per emanare delle leggi importati quali il Credito agrario e l’Edilizia economica e popolare, che vedremo nei prossimi paragrafi.

Il primo provvedimento che andiamo ora ad esaminare è il Decreto –Legge luogotenenziale del 23 marzo 1919, n. 455<sup>19</sup> con il quale Tommaso di Savoia, Duca di Genova, emana un provvedimento per le case economiche o popolari ad uso abitazione. In questo decreto gli artt. 1 e 2 precisano gli enti che possono concedere i prestiti mentre il n. 3 elenca quelli che possono richiederli; l’art. 4 precisa che i prestiti saranno concessi dietro ipoteca di primo grado e per un massimo del 75% del costo complessivo, con erogazione rateale dopo che il richiedente avrà utilizzato il suo 25%. L’art. 5 dice che la CDP può concedere mutui a Comuni e IACP con contributi dello Stato in conto interessi (art. 6). Altri articoli riguardano gli espropri e i piani regolatori.

A seguire troviamo il Regio Decreto Legge 30 novembre 1919, n. 2318<sup>20</sup> che riunisce in testo unico le leggi per le case popolari e per l’industria edilizia. Si presenta in modo inusuale in quanto è composto da 61 articoli divisi in sei Titoli, a loro volta suddivisi in Capi; ciascun Capo è ripartito in “cappelli” cioè didascalie di argomenti che comprendono uno o due articoli. Di questa Legge andremo ad esaminare solo quanto riguarda la possibilità di concedere/contrarre mutui.

Titolo - I Provvedimenti per le case popolari.

Capo I - Istituti mutuanti.

Il primo cappello si intitola: Istituti mutuanti in generale e comprende gli articoli 1 e 2 dove nel primo viene detto che i prestiti per la costruzione e l’acquisto di case popolari ed economiche possono essere concessi da dieci Istituzioni tra le quali gli Istituti di credito fondiario; nel secondo si parla della Cassa nazionale delle assicurazioni sociali la quale può concedere i mutui sia in proprio che in conferimenti al capitale della Sezione autonoma per il credito edilizio fino ad un quarto dell’intero ammontare dei fondi amministrati. Il cappello successivo comprende altri due articoli: il terzo dove si comunica che è istituita la Sezione autonoma per l’esercizio del credito edilizio presso l’Istituto nazionale di credito per la cooperazione, ente morale eretto a Roma nel 1913, con un capitale iniziale di Lire 30.500.000 di cui 10 milioni conferiti dallo Stato a titolo di speciale contributo; alla formazione e all’eventuale aumento di questo possono concorrere le Istituzioni di cui all’articolo 1. Lo statuto è approvato con decreto Reale e contiene le norme per l’amministrazione e il funzionamento della Sezione, la quale ha facoltà di emettere obbligazioni nella misura di otto volte il capitale quando dimostri di avere erogato mutui per almeno la metà del capitale stesso: obbligazioni emesse solo a fronte di mutui per i quali lo Stato concorra nel pagamento degli interessi. Infine, a detta Sezione sono estese tutte le agevolazioni previste nelle leggi sul Credito fondiario. Nel quarto articolo si dice che gli Istituti di emissione e le Casse di risparmio possono fare anticipazioni sulle obbligazioni di cui sopra che possono essere acquistate sia dalle Casse di risparmio che dalla Cassa dei Depositi e Prestiti. Il terzo cappello si riferisce ai: Mutui della Cassa dei depositi e prestiti, anche questo di due articoli, dove il 5 dice cosa può fare la Cassa e cioè concedere mutui, fino al massimo di cento milioni, ai Comuni che costruiscano in proprio case popolari e agli Istituti autonomi i cui prestiti devono essere garantiti dai rispettivi Comuni e le case date esclusivamente in affitto. Può concederli anche all’Istituto cooperativo per le case degli impiegati dello Stato in Roma nonché alle Cooperative per costruzione di case popolari ed economiche a proprietà individuale o indivisa composte esclusivamente da impiegati dello Stato ad un tasso di interesse stabilito annualmente dal ministro del tesoro e per un periodo non superiore ad anni 50. Il sesto cappello tratta delle “Formalità nei mutui della Cassa dei depositi e prestiti” cioè le procedure snelle da attivare per la concessione previo nulla osta del prefetto o del Ministero per l’industria, il commercio e il lavoro.

<sup>19</sup> G.U. n. 82, 5 aprile 1919.

<sup>20</sup> G.U. n. 302, 23 dicembre 1919.

## Capo II – Enti costruttori e mutuatari.

L'articolo 7 ci dice quali sono gli enti mutuatari ammessi a fare operazioni di mutuo per costruire o acquistare case popolari ed economiche, tra i quali, le Società cooperative e di mutuo soccorso; per le prime, nel successivo art. 8, viene precisato che i loro soci possono avere una quota sociale fino a Lire ventimila, che nello statuto sia previsto che il dividendo per gli azionisti non possa superare il 5 per cento del capitale versato e che, nel totale, quanto rimborsato non ecceda un quinto di detto capitale. Invece l'art. 9 dice delle Disposizioni speciali per le Società di mutuo soccorso precisando che l'approvazione delle norme statutarie deve seguire la normativa della legislazione che regola la loro attività. In ogni caso, e siamo all'art. 10, il Ministero può rifiutare il riconoscimento legale così come può privare di tutti i benefici quelle che funzionano irregolarmente. Il successivo art. 11 dice delle Case popolari costituite dai Comuni, precisando che questi possono costruire o far fare dagli IACP case popolari da dare in pigione alle classi meno agiate, così come costruire alberghi popolari da affittare per dimora giornaliera e di dormitori pubblici ad uso gratuito. I successivi due articoli si riferiscono agli Istituti autonomi per le case popolari precisando, all'art. 12, che devono essere riconosciuti con decreto Reale Istituti fondati da Comuni, da altri Enti o da privati regolati da appositi statuti e, se è il Comune, questo può assegnare il capitale già destinato al servizio diretto delle case popolari; l'art. 13 precisa che ai capitali apportati può essere concesso, esclusivamente, un interesse del cinque per cento, mentre gli avanzi patrimoniali, in caso di liquidazione, vanno devoluti alle locali congregazioni di carità od a altre istituzioni per case popolari e economiche. L'articolo 14 si riferisce alla facoltà di sostituzione o riscatto agli Istituti autonomi ai quali può essere data la facoltà di sostituirsi, riscattandone le attività, alle cooperative inadeguate per portare avanti i loro programmi, previa decisione della Commissione centrale. All'articolo 15 si parla delle facoltà consentite all'Unione edilizia italiana che potrà, con separata gestione, costruire case popolari nei centri dove non operino gli Istituti autonomi e i Comuni non provvedano; può, anche, funzionare come ente federativo degli enti per le case popolari curando, collettivamente, le loro necessità.

## Capo III – Attribuzione dei Comuni.

L'articolo 16 prevede che, sulle aree destinate a case economiche e popolari, il Comune ha l'obbligo di provvedere, a sue spese, all'urbanizzazione primaria e secondaria. Il concorso dei Comuni è previsto all'articolo 17 dove sono autorizzati a: 1) stanziare nei loro bilanci le somme necessarie per le case popolari, 2) concedere l'esenzione dai dazi e dalle tasse comunali e, 3), cedere per la costruzione di case popolari terreni propri o espropriati gratuitamente o al prezzo di costo o in uso per un certo numero di anni. Per fare ciò è previsto, all'articolo 18, che i Comuni possono ottenere dal prefetto la facoltà di espropriare terreni e fabbricati perché devono accogliere le domande di espropriazione rivolte dagli Istituti di case popolari altrimenti, questi possono ricorrere al Ministero; gli stessi Comuni possono occupare temporaneamente cave, fornaci e terreni, se ritenuto necessario per agevolare le costruzioni, così come possono espropriare abitazioni non ultimate in condizioni igieniche precarie se il proprietario non intende ultimarle o risanarle, pagando l'esproprio nella misura prevista nella Legge n. 2892/1885 per il risanamento della città di Napoli; le aree espropriate potranno essere vendute o concesse temporaneamente a privati e il maggior importo ricavato sarà assegnato ad un fondo speciale per le case popolari. L'articolo 19 prevede che i Comuni superiori ai 100.000 abitanti possono creare appositi uffici per la gestione del problema della casa.

## Capo IV – Caratteri delle case popolari. Vendita, locazione, successione ed espropriazione.

Di questo capo si omette il commento non riferendosi al credito fondiario.

## Capo V – Prestiti e contributi dello Stato.

L'articolo 28 dice dei prestiti, loro garanzia e somministrazione dove i primi, con garanzia ipotecaria di primo grado, non potranno eccedere il 75% del valore accertato degli immobili e, cioè, del valore dell'area e del costo di costruzione, e potranno essere erogati a stati avanzamenti lavori; la prima rata del prestito non potrà essere versata se il mutuatario non ha impiegato almeno il 25% della spesa; tuttavia gli Istituti autorizzati a concedere mutui possono concederli fino al 100% della spesa quando lo

Stato concorra nel pagamento degli interessi o quando il mutuatario offra garanzie supplementari. L'articolo 29 si intitola: Ritenuta sugli stipendi e, pertanto, non è pertinente al nostro argomento. L'articolo 30, invece, dice in cosa consiste il contributo dello Stato e, cioè, nel pagamento di una parte degli interessi a condizione che le case sino costruite entro il 30 giugno 1924 a proprietà indivisa e inalienabile aperte a chiunque possedga i requisiti prescritti; un contributo supplementare può essere concesso sui mutui le cui case siano ultimate entro dicembre 1921 e, sempre con decreto ministeriale, può essere concesso per l'acquisto del terreno e su avanzamento lavori; se il richiedente il mutuo non ultima la costruzione, il contributo passa all'Istituto finanziatore affinché finisca lui la costruzione. L'articolo 31, Cessione di aree demaniali, non è pertinente per noi.

Capo VI – Agevolazioni fiscali.

Tutto il Capo: articoli 32, 33, 34, 35, 36 37 concerne tutte le agevolazioni che competono ai richiedenti e costruttori delle case e quindi, non pertinenti.

Titolo II – Case popolari costruite da industriali e case rurali.

L'articolo 38 parla dell'esenzione dall'imposta e dalle sovraimposte delle case popolari costruite da industriali e case rurali. Il 39 dice dei fabbricati rurali nelle Province senza il nuovo catasto. Il 40 riguarda chi può concedere prestiti per costruire o adattare fabbricati rurali e relativa procedura.

Titolo III – Provvedimenti per agevolare la costruzione e il trasferimento di proprietà di altri edifici ad uso abitazione.

L'articolo 41 dice che per le case costruite entro un quinquennio sono applicabili le agevolazioni dagli articoli seguenti: 42 riduzione di tasse per case nuove, 43 riduzione di tasse di registro per le compravendite di aree fabbricabili, 44 esenzione dell'imposta e sovraimposte per le nuove case, 45 riduzione della tassa di registro sui contratti di appalto e 46 riduzione alla metà della tassa di registro sulla compravendita delle case.

Titolo IV – Commissione centrale- Comitati per le case popolari. Vigilanza.

Gli articoli dal 47 al 52 regolano la materia.

Titolo V – Provvedimenti urgenti per la città di Roma.

Gli articoli dal 53 al 58 parlano di chi e con quali mezzi può intervenire nei lavori edili comprese le sistemazioni stradali e impianti pubblici

Titolo VI – Disposizioni transitorie e finali.

Riguardano gli articoli 59, 60 e 61.

Questo testo unico è stato, parzialmente, modificato con il Regio Decreto Legge 8 gennaio 1920, n. 2318<sup>21</sup> dove, l'articolo 1, sostituisce il 36 della precedente Legge che riguarda l'esenzione ventennale dell'imposta erariale e le sovraimposte provinciali; l'articolo 2 sostituisce il 44 ed è sempre di carattere erariale e contiene una curiosità in quanto, per garantire dalla svalutazione l'immobile nel decennio della esenzione, è possibile chiedere all'Intendenza di finanza una perizia prima e dopo i dieci anni e, in caso di proroga, per i successivi dieci, e poi, ancora per altri cinque; il 3 integra il 40 dicendo che le disposizioni sono applicabili anche alle costruzioni rurali destinate a mezzadri e coltivatori; il 4 sostituisce il 46 e il 5 il 35, mentre il 6 integra il 5 dicendo che i mutui possono essere concessi anche a cooperative, indivise e non, composte da pensionati dello Stato; il 7 aggiunge al 30 l'estensione dei contributi statali ai dispendenti di istituzioni aventi funzioni statali e vale anche per art. 8; il 9 aggiunge al 38 l'articolo che prevede che il contributo si estende anche alle case fatte costruire da società o enti per i propri impiegati e salariati; e così pure il 10 con il 40 bis; l'11 integra il n. 1 come il 12 il 4; il 13, infine, integra il 18.

Seguono, ancora, ulteriori quattro provvedimenti ciascuno composto da un solo articolo:

---

<sup>21</sup> G.U. n. 13,17 gennaio 1920.

Regio Decreto Legge 18 agosto 1920, n. 1338<sup>22</sup> che completa l'art. 55 della 2318/1919 dicendo che la Cassa depositi e prestiti può anticipare all'IACP di Roma fino a Lire 20 milioni quali anticipazioni all'esecuzione dei lavori.

Regio Decreto Legge 18 agosto 1920, n. 1340<sup>23</sup> che proroga alcune scadenze previste nel testo unico.

Regio Decreto Legge 5 ottobre 1920, n. 1559<sup>24</sup> che autorizza la Cassa depositi e prestiti a concedere i mutui menzionati nell'art. 5 del testo unico anche alle Province che intraprendono direttamente la costruzione di case popolari.

Regio Decreto Legge 3 novembre 1921, n. 1667<sup>25</sup> che approva la maggiore assegnazione annua di sei milioni nel bilancio del Ministero dell'industria e commercio per contributi in conto interessi sulle operazioni di mutuo.

## 9. Il terremoto di Messina

Alle ore 5.20.27 del 28 dicembre 1908 un terremoto di intensità 7,1 della scala Richter (10,1 della Mercalli) della durata di ben 37 secondi, seguito da ondate di maremoto alte da 6 a 12 metri, recò gravissimi danni alle Città di Messina e di Reggio Calabria (che erano già state quasi interamente distrutte da un precedente terremoto del 1783) e ai paesi del circondario. Seguirono 772 altre scosse che durarono fino a marzo 1909 con quasi il 90% delle case distrutte e, purtroppo, circa 100.000 morti (oltre a 13.000 feriti) dei quali 80.000 a Messina (su circa 150.000 abitanti), 15.000 a Reggio Calabria (su 80.000 abitanti), 700 a Palmi e altri ancora nei paesi delle due province. I primi soccorsi giunsero il 29 mattina portati dalla squadra navale russa che era ancorata nel porto di Siracusa e, nel primo pomeriggio, dalla flotta navale inglese che era alla fonda ad Augusta mentre quella italiana che era salpata da Napoli, e quindi molto più distante, giunse il 30 dicembre; pure il trenta giunsero, via terra, i primi soccorsi a Reggio Calabria.

Il Consiglio dei Ministri, con a capo Giovanni Giolitti, si riunì in seduta straordinaria lo stesso 28, mentre la Camera dei Deputati si riunì l'8 gennaio successivo e il Senato il 12, giorno in cui venne anche emanato il primo provvedimento legislativo con la L.12 gennaio 1909, n. 12<sup>26</sup> portante provvedimenti a sollievo dei danneggiati dal terremoto del 28 dicembre e composta da soli 15 articoli ma essenziale nei suoi contenuti come si conviene per una situazione di emergenza. Innanzi tutto, l'art. 1 stabilisce due cose: uno, stanziava 30 milioni prelevati dagli avanzi dell'esercizio 1907/908 (beati loro che potevano permetterselo) e, due, che per iniziare i lavori non era necessario seguire le normative in essere ma si poteva provvedere con licitazione o a trattativa privata o anche in economia. L'art. 2 si occupa delle future coperture stabilendo, per cinque anni solari a cominciare dal 1909 (si ritiene sia tutt'ora applicata), una addizionale di due centesimi per ogni lira alle imposte dirette su tutto quanto era soggetto a ricchezza mobile, successione e tassa sugli affari nonché il raddoppio della tassa di bollo sui trasporti sia pubblici che privati: proventi che andranno ripartiti tra le Province e i Comuni in base alle loro effettive necessità. L'art. 3 parla delle occupazioni temporanee per l'esecuzione dei lavori che non possono durare oltre cinque anni e sono supportati da una indennità di incentivo. Passando all'art. 5, questo prevede che tutti i Comuni, indipendentemente dalla loro dimensione, devono dotarsi entro cinque anni di un piano regolatore. L'art. 7 prevede che una commissione governativa stabilirà le norme tecniche e igieniche per i lavori da effettuare alle quali saranno accorpate benefici vari quali la concessione di mutui ipotecari ad un interesse non superiore al 4% ammortizzabili in trent'anni con semestralità co-

---

<sup>22</sup> G.U. n. 235, 5 ottobre 1920.

<sup>23</sup> G.U. n. 235, 5 ottobre 1920.

<sup>24</sup> G.U. n. 268, 13 novembre 1920.

<sup>25</sup> G.U. n. 286, 7 dicembre 1921.

<sup>26</sup> G.U. n. 8, 12 gennaio 1909.

stanti col concorso dello Stato che pagherà la metà delle quote semestrali, aumentate di un decimo per tenere sollevati dalle eventuali perdite gli Istituti mutuanti; questa concessione è estesa ai privati aventi un reddito imponibile non superiore a Lire 5.000. Saltando all'art. 11, questo prevede che la C.D.P. può concedere alle provincie di Messina e Reggio Calabria e ai Comuni sinistrati, prestiti ammortizzabili in 50 anni per pagare debiti sia pregressi che attuali.

Il provvedimento successivo è il R.D. 5 novembre 1909, n. 722<sup>27</sup> il quale ritiene necessario dare maggiore efficacia a quanto previsto nell'articolo 7 della precedente Legge in merito alla concessione dei mutui ai danneggiati del terremoto stabilendo, all'art. 1, che tutta una serie di Istituti, cominciando dalla Banca d'Italia, possono costituire un Consorzio autonomo per la concessione di mutui ipotecari a privati ed Enti aventi lo scopo di agevolare le riparazioni, le ricostruzioni e le nuove costruzioni rese necessarie da quel avvenimento. L'articolo successivo elenca tutti i sottoscrittori il capitale iniziale di Lire 20 milioni del Consorzio con le relative quote, che vanno da un minimo di Lire 500.000 ad un massimo di Lire 3.000.000 aggiungendo, all'art. 3, che possono far parte del Consorzio anche altri Istituti con una quota non inferiore a Lire 100.000 in aggiunta al capitale iniziale. I successivi artt. 5, 6 e 7 si riferiscono alla sua Sede in Roma presso l'Istituto Italiano di Credito Fondiario, con agenzie nei due capoluoghi terremotati e presso le succursali della Banca d'Italia, della composizione del Consiglio di Amministrazione e a chi spetta la direzione generale. Le quote consorziali verranno versate su richiesta del Consorzio e utilizzate per la concessione dei mutui (art. 8) mentre le obbligazioni emesse potranno essere acquistate dalla C.D.P. e dalle varie Casse di previdenza esistenti (art. 9). L'art. 11 precisa che i mutui sono erogati in contanti, ad un tasso non superiore al 4%, ammortizzabili in non più di 30 anni e rimborsabili con semestralità costanti e comprensive di un diritto di commissione non superiore allo 0,30%: semestralità che saranno a carico dei mutuatari per metà, con l'altra metà a carico dello Stato il quale pagherà anche un ulteriore decimo delle semestralità, per tenere il Consorzio sollevato da eventuali perdite. L'art. 12 dice che il mutuo è erogabile su stato avanzamento lavori dopo la stipulazione del contratto e dice, anche, che lo Stato verserà al Consorzio "il dieci per cento sull'ammontare degli interessi" e questo è in contrasto con l'ultimo capoverso dell'articolo precedente che parla di "intere quote semestrali"; altra perplessità emerge dall'ultimo capoverso quando scrive che la durata massima è fissata in 30 anni e "comprenderà il tempo durante il quale siano state fatte le somministrazioni rateali" cioè se il definitivo sarà erogato dopo un anno dal primo anticipo (per esempio), può significare che la durata del mutuo sarà di 29 anni e non di 30. L'art. 13 precisa che i privati devono dimostrare di possedere un quarto della somma occorrente per i lavori e non parla più del reddito imponibile inferiore alle Lire 5.000 indicato nell'art. 7 della Legge precedente. Per l'art. 15 le domande di mutuo, corredate dalla documentazione comprovante la proprietà dell'immobile lesionato, devono essere presentate all'agenzia del Consorzio nel capoluogo di Provincia dove si trova l'immobile entro il termine improrogabile di tre anni alla data del 17-11-1909. Ancora, l'art. 19 stabilisce che il 5% degli utili netti sono destinati ad un fondo di riserva fino a quando non abbia raggiunto un quarto del capitale del Consorzio, mentre quel 10% a carico dello Stato, indicato precedentemente, è destinato a formare un fondo di riserva straordinario: entrambi i fondi sono impiegati in titoli dello Stato (o da questo garantiti) o in cartelle fondiarie, mentre l'art. 20 precisa che decorsi 10 anni dalla pubblicazione della legge, cesserà la concessione di nuovi mutui con la successiva messa in liquidazione del Consorzio.

Segue il R.D. 30 gennaio 1910, n. 69<sup>28</sup> che approva lo statuto del Consorzio "per la Congregazione" dei mutui ai danneggiati del terremoto: poche sono le variazioni a quanto precedentemente visto e tra le quali possiamo annotare: l'art. 10 dove è detto che il Consorzio può impiegare il capitale in mutui e, poi, emettere obbligazioni per un ammontare fino a dieci volte il capitale, e l'art. 29 indicante le agenzie di Messina e di Reggio Calabria abilitate per istruire e trattare i mutui, fornendo tutte le indicazioni necessarie, stipulare i contratti, effettuare i pagamenti e curare le riscossioni.

<sup>27</sup> G-U. n. 269, 17 novembre 1909.

<sup>28</sup> G.U. n. 48, 28 febbraio 1910.

Abbiamo poi la Legge 13 luglio 1910, n. 466<sup>29</sup> dal titolo "Provvedimenti a favore dei Comuni colpiti dal terremoto del 28 dicembre 1908", corposa per i molti argomenti trattati e che vedremo per quanto riguarda il nostro argomento.

Il Titolo I – Capo I – Stipulazione dei mutui e ricostruzione dei fabbricati dice, all'art. 1, che i mutui da concedere non potranno superare il valore di quanto distrutto o i due terzi del valore di quelli danneggiati, valore che, per le città di Messina e di Reggio Calabria, sarà desunto dall'ultimo imponibile catastale disponibile capitalizzato dell'1,50% e, poi, aumentato di un terzo per le maggiori spese imposte dalle norme tecniche di ricostruzione. L'art. 2, stranamente, dice che, in caso di contrasto tra il richiedente e l'Istituto mutuante, sulla determinazione del valore la decisione spetterà a uno dei due Comitati costituiti, uno a Messina e l'altro a Reggio Calabria. Il 3° stabilisce chi può richiedere la concessione del mutuo entro, comunque, quattro anni dalla pubblicazione di questa legge. L'art. 6, abbastanza complesso, regola le ricostruzioni di un condominio, mentre il 7 stabilisce che il bene ipotecato è soggetto alle ipoteche, ai canoni, ai censi e livelli preesistenti fino alla concorrenza del suo valore, diminuito dei due terzi del capitale preso a mutuo. L'art. 8 dice che le richieste di mutuo possono essere fatte anche per quei fabbricati già colpiti dai terremoti del 1905 e 1907 (che non esamineremo per non appesantire troppo l'argomento). L'art. 9 non è facile da decifrare in quanto dice che il contributo sarà commisurato alla intera somma occorrente per i lavori necessari per il ripristino, indipendentemente dalla somma che sarà corrisposta dall'Istituto mutuante per cui, si desume che non sarà pari al 50% della rata ma variabile in aumento. Il 10 invece tratta del già citato quarto di disponibilità che il privato deve possedere per cominciare i lavori e precisa che può essere rappresentato non solo dai contanti ma anche da: a) dal valore dell'area o dalla parte dell'edificio utilizzabile, b) da una garanzia ipotecaria, anche non di primo grado, su altro cespite o, c) dalla garanzia di un ente intermedio (che vedremo più avanti). Quello successivo prevede che il Governo può concedere la facoltà di fare mutui a società appositamente costituite per agevolare costruzioni nei Comuni terremotati e, infatti, l'art. 12 dice che la succursale di Reggio Calabria della sezione temporanea dell'Istituto Vittorio Emanuele III è costituita in ente autonomo col titolo di Istituto "Vittorio Emanuele III per i danneggiati di Reggio Calabria". Ad esso è assegnato un capitale iniziale di Lire 2.333.664,20 quale residuo degli stanziamenti fatti a suo tempo per le domande di mutuo presentate dai danneggiati dei terremoti del 1905 e 1907 il quale verrà incrementato dalle 26 rate annuali ancora a scadere a carico dello Stato e del Banco di Napoli rispettivamente di Lire 220.157 e Lire 33.023,55 somme che consentiranno di completare le vecchie operazioni ancora in corso e concedere nuovi mutui ai danneggiati dal nuovo terremoto solo per la provincia di Reggio Calabria. Infine, funzionerà come intermediario presso il Consorzio dando la sua garanzia quando previsto. Gli articoli successivi si occupano di tutta una serie di adempimenti che riguardano il ricupero delle aree ora disabitate, la ricostruzione dei porti e le attività che essi comportano e, quindi, le agevolazioni fiscali anche per le navi provenienti da altri luoghi che ivi approdano.

A seguire, troviamo la Legge 21 luglio 1910, n. 579<sup>30</sup> che converte tutti i decreti (68 in totale oltre ad alcune modifiche) per qualsiasi motivo emessi onde far fronte a tutte le necessità conseguenti il terremoto del 28 dicembre 1908.

E, ancora, il R.D. 17 settembre 1910, n. 715<sup>31</sup> che approva il regolamento di tre leggi viste in precedenza e tratta, nel Titolo I, delle domande di mutuo e loro istruttoria e della stipulazione dei contratti di mutuo dicendo, all'art. 1, che il Consorzio trasmette ai Sindaci dei Comuni sinistrati un congruo numero di istruzioni a stampa, come pure moduli di domande di mutuo da consegnare ai sinistrati. In aggiunta un pubblico manifesto inviterà gli interessati a presentare le loro domande entro e non oltre quattro anni a partire dal 13 luglio 1910 per fruire delle agevolazioni previste. L'art. 2 precisa come devono essere compilate le domande di mutuo e quale documentazione è da allegare ad essa, domande che dovranno essere inserite nel "Foglio degli an-

---

<sup>29</sup> G.U. n. 170, 21 luglio 1910.

<sup>30</sup> G.U. n. 196, 23 agosto 1910.

<sup>31</sup> G.U. n. 245, 21 ottobre 1910.

munzi legali” della provincia nonché afflitte per 15 giorni all’albo del Comune ove esiste l’edificio in questione (!). L’art. 3 tratta dell’aspetto (eccessivamente) burocratico dell’iter della domanda stessa. L’art. 7 indica il contenuto delle domande nonché la dichiarazione concernente la disponibilità di un quarto della somma necessaria per i lavori, mentre il successivo art. 8 tratta delle domande per gli Istituti di beneficenza, educazione e istruzione nonché per le Camere di Commercio. L’art. 9 si occupa dai casi in cui la ricostruzione avvenga in area diversa da quella sinistrata, mentre il 10 tratta delle case coloniche. L’11 dice se riparazioni sono già state eseguite, mentre l’art. 12 porta il lungo elenco della documentazione a corredo della domanda. I mutui per l’art. 13 non potranno superare il valore degli edifici distrutti o i due terzi di quelli danneggiati e il valore, per le città di Messina e Reggio Calabria, sarà desunto dall’ultimo imponibile catastale anteriore al terremoto, capitalizzato dell’1,50 per cento; per quelli non ancora soggetti alle imposte (art. 14) il loro valore sarà desunto da altri parametri. L’art. 16 precisa che non saranno accordati mutui a quelli che non si assoggetteranno alle norme previste o che non dispongano di almeno un quarto della somma necessaria per i lavori (o non offrano altre garanzie ritenute equipollenti). L’art. 19 stabilisce che, quando il mutuo è deliberato, il relativo contratto deve essere stipulato entro sei mesi e deve prevedere, oltre all’iscrizione ipotecaria, tutta una serie di adempimenti mentre l’art. 20 ricorda che la durata del mutuo non potrà essere superiore a 30 anni anche nel caso di erogazioni rateali e (art. 21) le spese occorrenti possono essere conglobate nel mutuo con aumento del capitale rimborsabile e, conseguentemente, delle semestralità. L’art. 22 ribadisce che il mutuo può essere dato su stati avanzamenti lavori, erogato in contanti come pure in contanti saranno le rate semestrali e l’atto di erogazione finale deve avvenire in occasione dell’ultima somministrazione rateale, prevedendo la durata massima di 30 anni, il calcolo delle semestralità costanti ad un interesse non superiore al 4% e i diritti di commissione non superiore a 30 centesimi annui; le semestralità saranno pagate, come sempre, il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno in concomitanza del versamento dei contributi dovuti dallo Stato. Al contratto di mutuo deve essere allegata una tabella d’ammortamento (art. 23) dove sono indicate separatamente le quote a carico del mutuatario e quelle dello Stato nonché la somma che fa carico a quest’ultimo per il contributo accessorio del 10% sulla semestralità. Il tortuoso art. 24 tratta della quota di mutuo che spetta al Consorzio a fronte dell’emissione di obbligazioni.

Il Titolo II si occupa dell’emissione e circolazione delle obbligazioni consorziali dicendo (art. 28) che queste fruttano un interesse non superiore al 4% pagabile semestralmente, sono al portatore ed emesse in serie del valore nominale di Lire 500 ciascuna (art. 29) nonché con altre caratteristiche uguali a quelle delle cartelle fondiarie.

Il Titolo III riguarda il procedimento esecutivo contro i mutuatari morosi, e il

Titolo IV parla del contributo dello Stato e delle restituzioni anticipate dicendo all’art. 39 della scomposizione delle rate, come abbiamo già visto per l’art. 23, mentre l’art. 41 precisa che è possibile effettuare rimborsi anticipati totali (o parziali ma non inferiori ad una annualità) con facoltà del Ministero del tesoro di rimborsare o meno le quote residue a suo carico.

Successivamente troviamo poi il R.D. 23 settembre 1910, n. 706<sup>32</sup> che approva, come già previsto in origine, l’elenco di tutti i Comuni danneggiati dal terremoto suddivisi tra le Province di Catanzaro, Reggio Calabria e Messina.

Senz’altro l’iter legislativo sarà continuato nel tempo, ma si ritiene anche di avere sufficientemente illustrato la tragica situazione dal momento in cui si è formata e che a questo punto sia opportuno passare ad un altro argomento.

<sup>32</sup> G.U. n. 240, 15 ottobre 1910.

## 10. Testo unico per il credito agrario

In un'epoca in cui le garanzie prestate per i finanziamenti ipotecari erano, prevalentemente, costituite da terreni agricoli e fabbricati rurali, si rendeva necessaria una legislazione specifica per regolamentare queste tipologie anche perché, nell'economia pre-industriale degli anni '20, l'agricoltura rivestiva, per il potere politico di quegli anni, una importanza primaria per il Paese.

La prima Legge da prendere in considerazione è il Regio Decreto Legge 16 gennaio 1921, n. 34<sup>33</sup> che, in un unico articolo, stabilisce di raggruppare, modificare, integrare in un testo unico tutte le leggi concernenti il credito agrario a partire da quella del 22 giugno 1915, n. 671: leggi e decreti che, in questa sede, non saranno presi in considerazione in quanto superati dai nuovi provvedimenti.

Il risultato di quanto sopra detto è il Regio Decreto 9 aprile 1922, n. 932<sup>34</sup> che approva il testo unico delle leggi e dei decreti sul credito agrario, testo unico corposo (come sempre) e diviso in nove Capi.

Parte Generale.

Capo I – Istituti esercenti il credito agrario.

Nell'articolo 1 vengono elencati gli enti che possono operare in questo campo e cioè: Istituti di credito agrario appositamente creati, Casse agrarie, Monti frumentari, Casse di risparmio, Monti di Pietà, Società di Mutuo Soccorso, Istituti ordinari di credito, Consorzi ed Enti agrari: come si vede non sono compresi gli Istituti di credito fondiario, ma questo testo verrà comunque esaminato, seppure succintamente, in quanto, come vedremo, essi saranno successivamente coinvolti.

Capo II – Operazioni di credito agrario di esercizio.

Riguarda chi può ottenere i finanziamenti (detti prestiti di conduzione), come e cosa si può fare e con quali garanzie (fino all'articolo 16).

Capo III – Operazioni di credito per miglioramenti agrari.

In due articoli (17 e 18) precisa quali operazioni sono considerate tali: a) esecuzione di piantagioni (uliveti, vigneti, frutteti e simili), b) trasformazione di colture e c) limitate sistemazioni di terreni e fabbricati.

Capo IV – Operazioni di credito fondiario-agrario.

L'articolo 19 indica quali operazioni possono effettuare gli istituti esercenti il credito agrario e cioè investimenti di lungo periodo finanziabili con mutui di altrettanta lunga durata. Il 20 che la garanzia deve essere ipotecaria nella maggioranza dei casi e i mutui, in contanti, non possono superare l'80% del valore della garanzia; gli istituti esercenti possono emettere cartelle fino a dieci volte il capitale versato quando abbiano investito almeno la metà del capitale in mutui ipotecari (art. 22).

Capo V – Esenzioni e agevolazioni fiscali e giudiziarie.

Concerne tutte le agevolazioni previste e particolarmente importante per il Sud e le isole maggiori come se le altre regioni non necessitassero di interventi a favore dell'agricoltura.

Parte speciale

Capo I – Liguria.

È costituito a Porto Maurizio l'"Istituto di credito agrario per la Liguria" con un fondo di dotazione di Lire 500.000 aumentato di Lire 543.000 quale residuo della somma destinata ai danneggiati dalle alluvioni e mareggiate degli anni precedenti con operatività estesa anche alla Provincia di Genova (artt. 33 e 34).

---

<sup>33</sup> G.U. n. 33, 9 febbraio 1921.

<sup>34</sup> G.U. n. 197, 22 agosto 1922.

## Capo II – Venezia.

Per l'art. 39, è autorizzata la costituzione di una Sezione di credito agrario del "Istituto federale di credito per il risorgimento delle Venezia" con competenza territoriale sulla Venezia propriamente detta, sulla Venezia Giulia e sulla Venezia Tridentina con un capitale al quale sono autorizzati a partecipare anche le Casse di Risparmio, i Monti di pietà e tutti gli Istituti bancari che operano nelle Venezia e, in aggiunta del quale, un fondo di Lire 1.500.000 all'anno per 5 anni stanziato dal Ministero dell'Agricoltura (art. 40).

## Capo III – Marche e Umbria.

Anche in questo caso le disposizioni sono diverse da quelle delle precedenti regioni in quanto (art. 43) il fondo di dotazione per le Marche è di L.700.000 e per Umbria di 400.000 formati, nel primo caso, dallo Stato per 200.000, dalla Cassa di Risparmio di Milano per 300.000 e da quella di Bologna per 200.000 e, nel secondo caso, dallo Stato per 300.000 e dalla Cassa di Risparmio di Milano per 100.000. Inoltre, in ciascun Comune avente più di diecimila abitanti (art. 44) sono costituite delle Casse agrarie aventi un capitale di fondazione non inferiore a Lire 8.000 e non superiore a Lire 12.000 alla formazione dei quali concorrono, in misure diverse, lo Stato e le due Casse di risparmio predette; questi capitali saranno remunerati e rimborsati in misure diverse. Le Casse agrarie possono eseguire operazioni di credito agrario di esercizio, aprire conti a risparmio e correnti (art. 46) e riscontare le cambiali agrarie (art. 47). Come risultato di quanto sopra, saranno costituite la Federazione per il credito agrario nelle Marche con sede in Ancona e quella nell'Umbria con sede in Perugia (art. 48).

## Capo IV – Lazio

È costituito in Roma il "Credito agrario per il Lazio" con capitale di un milione formato da un contributo di 500.000 della Banca d'Italia e due elargizioni a fondo perduto (!) una di 300.000 della Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde ed una di 200.000 della Cassa di Risparmio di Roma (art. 49); degli utili, la Banca d'Italia percepirà la sua quota mentre quella delle altre due banche è destinata al fondo di riserva (art. 51).

## Capo V – Provincie Meridionali.

Per l'art. 61 la Cassa di Risparmio del Banco di Napoli è autorizzata ad impiegare due decimi dei suoi depositi in operazioni di credito agrario di esercizio nelle provincie del centro-sud e in Sardegna. In ciascuna di queste Provincie peninsulari è istituita una Cassa provinciale di credito agrario e il capitale di ciascuna di esse è costituito da una somma uguale alla metà dell'imposta erariale sui terreni iscritta a ruolo nel 1905 (art. 62) e per gli anni successivi andrà come aumento del capitale (art. 63); le operazioni saranno limitate al credito agrario di esercizio (art. 64).

## Capo VI – Basilicata.

In questo caso (art. 66) è denominata "Cassa provinciale di credito agrario per la Basilicata" la quale può compiere tutta una serie di operazioni bancarie nonché mutui agrari al tasso del 2,50% con la differenza a carico di un fondo apposito. Il patrimonio (art. 67) è costituito dalla somma di due milioni provenienti dallo Stato e infruttiferi per i primi dieci anni, dalle somme anticipate dalla Cassa dello Stato, con le stesse modalità di cui sopra, dai terreni dello Stato e della Provincia disponibili e da quelli che potranno derivare dai lavori lungo il corso dei fiumi. Oltre che i monti frumentari e le Casse agrarie, che funzionano come sezioni della Cassa, questa potrà aprire agenzie nei Comuni dove si ravvisa la necessità (art. 70) e, in questi luoghi, la dotazione sarà aumentata da parte del grano del demanio (art. 71) nonché avrà la possibilità di imporre agli abitanti la coltivazione gratuita del terreno (art. 72) (quasi fossimo nel medio-evo!).

## Capo VI (così nel testo) – Calabria.

Nelle Provincie di Catanzaro, Cosenza e Reggio Calabria vengono creati (art. 76) sezioni dello "Istituto di credito agrario Vittorio Emanuele III" le quali possono compiere un po' tutte le operazioni con un capitale (art. 77) costituito dalla metà dell'imposta erariale sui terreni iscritta nei ruoli per il 1905 da versarsi a rate, secondo il fabbisogno.

#### Capo VIII – Sicilia.

È istituita presso il Banco di Sicilia una Sezione di credito agrario (art. 81) con un patrimonio (art. 82) uguale alla metà dell'imposta erariale sui terreni delle Province siciliane iscritta a ruolo nel 1905 e anticipato dalla Cassa Depositi e Prestiti con finanziamenti da estinguersi i 25 anni al tasso del 4% nonché da un fondo di 10 milioni conferito gratuitamente dallo Stato, dal 5% degli utili netti del Banco di Sicilia e dalla facoltà concessa alla Cassa di Risparmio Vittorio Emanuele III di contribuire anche lei con il 5% degli utili netti. L'art. 83 indica chi è autorizzato all'acquisto delle cartelle emesse dalla Sezione, mentre l'84 prevede ulteriori disponibilità finanziarie per il credito agrario di esercizio.

#### Capo IX – Sardegna.

Le Casse ademprivili (N. B. diritti che le comunità in Sardegna mantenevano sui terreni divenuti proprietà privata specie dopo il raccolto) di Cagliari e Sassari diventano Casse provinciali di credito agrario con attività multipla, compresa la concessione di mutui al 2,50% con la differenza a carico del ministero (art. 87) con un patrimonio di Lire 1.800.000 assegnato alla Cassa di Cagliari e di Lire 1.200.000 a quella di Sassari senza interessi fino a tutto il 1930; dal 31 dicembre 1931 (incongruenza) rimborsabili in 40 anni con annualità composte da interesse al 2% e ammortamento; e, oltre a piccole altre disponibilità, dalla metà dell'imposta erariale sui terreni a ruolo per il 1905 e da una anticipazione concessa dalla CdP di 1.200.000 a Cagliari e 1.000.000 a Sassari da rimborsare, a partire dal 31 dicembre 1931, in 13 annualità posticipate all'interesse del 2% (art. 88).

Capo X – Sezione di Credito Fondiario e agrario dell'Istituto nazionale di credito per la cooperazione.

Questa sezione (art. 99) è istituita per compiere operazioni a favore di Università agrarie e associazioni di lavoratori agricoli proprietarie o affittuarie di terreni, con un capitale iniziale di 50 milioni, dei quali 25 assegnati dallo Stato a titolo gratuito e, per la differenza, possono concorrere Ina, Cnas, Casse di risparmio, Monti di Pietà e dall'Istituto di credito agrario e fondiario (art. 100). Quando avrà (art. 103) investito in mutui ipotecari almeno la metà del suo capitale, potrà emettere cartelle fino all'ammontare di dieci volte del capitale stesso.

## 11. Regolamento del Testo Unico

Il regolamento per l'esecuzione del testo unico di cui al paragrafo precedente avvenne con il Regio Decreto 29 ottobre 1922, n. 1825<sup>35</sup> il quale, in un unico articolo, approvava un testo formato da 179 articoli suddivisi, come sempre, in Capi.

#### Parte generale

##### Capo I – Istituti esercenti il Credito agrario.

Si tratta del regolamento in base al quale sono previsti gli adempimenti a cui sono tenuti gli Istituti che esercitano il Credito agrario, le facoltà del Ministero dell'Agricoltura, le amministrazioni degli Enti preposti e le facoltà operative (artt. 1/8).

##### Capo II – Operazioni di Credito agrario di esercizio.

Prevede chi, quando, come e per che cosa può operare in questo campo, nonché le procedure e i vincoli (artt. 9/30).

##### Capo III – Operazioni di credito di miglioramenti agrari.

Sono prestiti di conduzione per miglioramenti agrari utilizzabili in conto corrente e con garanzia di cambiale agraria della durata massima di cinque anni (artt. 31/33).

---

<sup>35</sup> G.U. n. 71, 26 marzo 1923.

#### Capo IV – Operazioni di credito fondiario-agrario.

L'art 34 indica la destinazione dei mutui: acquisto di terreni per introdurre miglioramenti oppure per costituire la piccola proprietà contadina, per affrancare canoni o trasformare debiti fondiari, per costruire strade, impianti di irrigazione o per l'elettricità, mentre il 36 conferma che la garanzia deve essere ipotecaria e la durata dei mutui non può essere superiore ai trenta anni con ammortamento mediante annualità fisse (art. 38). In alternativa al mutuo si può utilizzare il finanziamento mediante l'uso di un conto corrente, della durata massima di cinque anni, erogabile gradualmente a seconda delle necessità e con possibilità di trasformarlo in mutuo (art. 39). Nel caso di contributo statale in conto interessi, l'annualità sarà composta da due annualità fisse, una a carico dello Stato per il suo contributo e, l'altra, a carico del mutuatario (art. 41). Ovviamente è possibile il rimborso anticipato, parziale o totale (art. 45) e contro chi è in arretrato nei pagamenti è possibile la procedura di esproprio (art. 46).

#### Capo V – Mezzi per le operazioni ed emissione di cartelle.

Per l'art. 47, gli Istituti esercenti possono operare con mezzi patrimoniali propri e con disponibilità di depositi a risparmio propri o di altri istituti, ma (art. 48) le operazioni con garanzia ipotecaria si possono effettuare solo con i mezzi patrimoniali o mediante emissione di cartelle per le quali (art. 49) il Ministro di Agricoltura determinerà il taglio e il tasso. Al loro collocamento deve provvedere l'Istituto emittente corrispondendo al mutuatario il mutuo in contanti e, se non può farlo alla pari, sarà consentita una provvigione posta in contratto a carico del mutuatario in aggiunta alle annualità (art. 50), così come sarà aggiunto alle stesse il diritto di commissione nella misura approvata dal Ministero (art. 51). Le procedure per l'estrazione delle cartelle sono le stesse già colaudate per i mutui fondiari (art. 53).

#### Capo VI – Disposizioni varie.

Riguardano le tassazioni.

#### Parte speciale.

##### Capo I – Liguria

Ordinaria operatività.

##### Capo II – Venezia.

Sostanzialmente uguale al precedente, salvo che, fino alla fine dell'anno 1930, il dividendo sulle somme versate da altri Istituti sarà portato al fondo di riserva.

##### Capo III – Marche ed Umbria.

Aspetti organizzativi salvo che nell'art. 75 dove viene detto che, dalla fine dell'undicesimo anno, ciascuna Cassa dovrà iniziare il rimborso della somma ricevuta dallo Stato da farsi in cinquanta annualità uguali e calcolate all'interesse del 2%; alla fine del primo anno, invece, dovranno iniziare quello delle somme avute dalle Casse di Risparmio di Milano e Bologna in trenta anni in rate annuali variabili secondo il periodo e all'interesse del 3%.

##### Capo IV – Lazio.

###### Paragr.1 – Istituto di Credito Agrario per il Lazio.

L'art. 80 dice che il Credito agrario può compiere tutte le operazioni in materia e può aprire filiali in tutti i comuni della Provincia. Con uno sfoggio di ottimismo, l'82 precisa che quando sia accertata una perdita superiore alla metà del capitale, l'istituto deve essere messo in liquidazione.

###### Paragr. 2 – Mutui agli enti agrari del Lazio.

La procedura prevede che gli enti che vogliono fare delle operazioni debbono (art. 83) inoltrare richiesta al Ministero per l'Agricoltura e, ottenuta l'autorizzazione (art. 84), devono indicare al ministero il futuro Istituto mutuante con le condizioni e la data del contratto ed un suo rappresentante interverrà alla stipulazione (art. 85).

#### Capo V – Province meridionali.

Secondo l'art. 87, la Cassa di Risparmio del Banco di Napoli può impiegare i due decimi dei suoi depositi in operazioni di credito agrario di esercizio e può (art. 88) operare nel settore nel Mezzogiorno continentale e in Sardegna attraverso le sue filiali nonchè tutta una serie di enti del settore i quali, tuttavia, possono solo effettuare operazioni per un importo massimo di Lire diecimila e con una durata inferiore ad un anno (art. 89).

#### Capo VI – Basilicata.

Va dall'art. 94 al 117 parlando di aspetti normativi e procedurali precisando, al n. 98, che le somme anticipate dallo Stato al Credito agrario per la Basilicata dovranno essere rimborsate in quaranta rate annuali, a partire dal ventunesimo anno senza alcuna indicazione di interesse da pagare. Largo spazio viene inoltre dato ai Monti frumentari compresa la norma, che abbiamo già visto nel precedente paragrafo, relativa alle giornate di lavoro gratuite ripartite tra i capi di famiglia in proporzione degli animali da loro posseduti (art. 104) con possibilità di convertire la prestazione in denaro mediante una dichiarazione scritta (art. 106).

#### Capo VII – Calabria.

L'art. 118 precisa quali sono gli organi collegiali di Catanzaro e Cosenza e il 119 quelli di Reggio Calabria, tutti con possibilità di aprire agenzie nelle rispettive provincie (art. 120) e aventi facoltà di concedere prestiti cambiari mentre le altre operazioni sono di competenza dei rispettivi Consigli di Amministrazione (art. 121). Saltando i successivi articoli, vediamo che il 128 prevede che gli utili netti siano destinati per non meno di sei decimi al fondo di riserva e la restante parte può essere assegnata ad istituzioni agrarie e beneficenza della provincia.

#### Capo VIII – Sicilia.

Gli articoli dal 129 al 143 sono tutti riferiti alla composizione e competenze della Sezione di credito agrario del Banco di Sicilia precisando all'art. 144 che gli utili netti devono essere destinati per almeno il 70 % al fondo di riserva, mentre la restante parte può essere destinata per due decimi alla formazione di un fondo per premi destinati a favore dei figli dei contadini caduti in guerra e il restante decimo per premi a favore dei dipendenti. Ad incrementare il patrimonio potranno essere accettati lasciti, erogazioni, contributi, conferimenti, ecc. (art. 147) mentre la somma corrispondente ai tre decimi dei depositi della Cassa di Risparmio del Banco di Sicilia sarà addebitata in un conto corrente fruttifero dove transiteranno, ovviamente, i relativi rimborsi (art. 148). Il collocamento delle cartelle avverrà tramite un Consorzio formato, oltre che dalle Banche locali, dall'Ina, dalla Cassa nazionale delle assicurazioni e dalla CdP (art. 149). L'art. 153 indica le preferenze di destinazione dei mutui ipotecari.

#### Capo IX – Sardegna.

Gli artt. 157 e seguenti parlano della composizione statutaria delle Casse provinciali di credito agrario di Cagliari e Sassari, dei vincoli particolari che colpiscono i territori sardi, dei Monti frumentari e nummari<sup>36</sup>.

#### Capo X – Sezione di credito fondiario e agrario dell'istituto nazionale di credito per la cooperazione.

L'art. 168 dice che il capitale è suddiviso in quote nominative e non negoziabili da Lire cento mila mentre quello successivo indica la composizione dei dieci membri del Comitato amministrativo e le sue competenze (art. 170) mentre quelli successivi fissano i criteri per la sua operatività e il 176 stabilisce che il 30% dell'utile deve essere destinato al fondo di riserva e il restante 70% deve concorrere alla remunerazione del capitale, esclusa la quota dello Stato, fino all'interesse massimo del 6%. In realtà non viene precisato a quale operatività specifica è destinata.

---

<sup>36</sup> Istituiti nel 1780 con editto di Vittorio Emanuele III, erano a livello comunale e gestiti dal parroco: combattevano l'usura cui erano colpiti i contadini mediante la concessione di piccoli prestiti in denaro a bassissimo interesse per l'acquisto di mezzi per la produzione agricola. Trasformati nel 1851 in Monti di soccorso e poi, nel 1924 in Casse comunali di credito agrario e, infine, dopo il 1999 in filiali del Banco di Sardegna.

## 12. Nuova Legge sul credito agrario

Come detto in un precedente paragrafo, l'agricoltura nel suo complesso rivestiva una notevole, anzi essenziale, importanza per lo Stato e il legislatore dimostrava una grande attenzione nei suoi confronti e, pertanto, venne, emanato il Regio Decreto Legge 29 luglio 1927, n. 1509<sup>37</sup> portante "Provvedimenti per l'ordinamento del credito agrario nel Regno" nel quale, a conferma e dimostrazione dell'interesse rivestito nella materia, nel Capo I – Le operazioni di credito agrario, il Re Vittorio Emanuele III richiama l'art. 3 della Legge 31 gennaio 1926, n. 100<sup>38</sup> dicendo "Ritenuta la necessità urgente e assoluta di provvedere al nuovo ordinamento della legislazione riguardante il credito agrario"; il secondo capoverso del citato articolo dice, infatti, che possono emanarsi con Decreto Reale, norme aventi forza di Legge "nei casi straordinari, nei quali ragioni di urgente e assoluta necessità lo richiedano" con immediata notizia nella Gazzetta Ufficiale.

Prosegue elencando, nell'articolo 1 le operazioni che si possono effettuare: a) di esercizio; b) di miglioramento. Quello successivo dice quali sono le operazioni del credito agrario di esercizio, cioè i prestiti riferiti alla quotidiana gestione dell'attività agricola, e chi può richiederli. L'art. 3, invece, elenca quali operazioni sono fattibili con quello di miglioramento dove spiccano, come mutuabili, l'acquisto di terreni per la formazione della piccola proprietà coltivatrice e la costruzione o il riattamento dei fabbricati rurali. L'articolo 4 indica chi può contrarre i mutui per scopi particolari quali l'esecuzione di piantagioni o l'applicazione di elettricità all'agricoltura mentre il 5° regola le scadenze dei prestiti di esercizio che vanno dalla data del raccolto o in rate annuali non superiori a cinque o con durata non superiore a sei mesi rinnovabili, eventualmente, alla scadenza con cambiali. L'art. 6 prevede che i prestiti di esercizio vanno effettuati con sconto di cambiale agraria mentre, per i mutui di miglioramento la garanzia ipotecaria può essere sostituita, in casi ben definiti, da cambiali agrarie per una durata non superiore a cinque anni, le quali devono contenere (art. 7) l'indicazione dello scopo del prestito, del fondo al quale il prestito si riferisce e delle garanzie che lo assistono, mentre se il debitore è analfabeta, è sufficiente sulla cambiale la croce per importi non eccedenti Lire 5.000, mentre per quelle di importo superiore è necessaria la controfirma di due testimoni capaci con autentica notarile o del podestà. L'articolo 8 precisa quali sono i privilegi che competono ai prestiti, estendibili, per l'art. 9, anche ai mutui a determinate condizioni. Gli artt. 10, 11 e 12 riguardano gli obblighi ai quali sono sottoposti i debitori e le relative pene in caso di inadempienza.

Capo II - Gli istituti autorizzati ad esercitare il credito agrario.

L'articolo 13 elenca dettagliatamente chi può esercitare sia quello d'esercizio che di miglioramento e, per quest'ultimo compaiono gli Istituti di credito fondiario. L'art. 14 precisa chi, Regione per Regione, è incaricato di coordinare, indirizzare e integrare l'azione creditizia a favore dell'agricoltura: per esempio, nel Piemonte sarà un istituto federale di credito agrario da costituirsi tra l'Istituto delle opere pie di San Paolo, le Casse di risparmio e gli istituti autorizzati ad esercitare il credito agrario nella regione. L'articolo 15 prescrive come saranno stabilite le norme per l'amministrazione, l'ordinamento e il funzionamento degli Istituti preposti e, nel primo capoverso, si prevede che queste norme siano formulate in apposito statuto da approvarsi dal Ministro competente; compare l'Istituto federale di credito agrario per il Piemonte e, curiosamente, lo sconosciuto Istituto federale di credito per il risorgimento delle Venzie. Ad alcuni di questi Istituti di credito agrario saranno accordate delle anticipazioni in aumento del loro patrimonio (art. 16). L'articolo 17 riguarda la sezione del credito agrario del Banco di Napoli nella quale confluiranno i patrimoni dei crediti agrari del centro-sud nonché una somma non inferiore a Lire cento milioni da parte della Banca stessa.

<sup>37</sup> G.U. n. 197, 26 agosto 1927.

<sup>38</sup> G.U. n. 25, 1° febbraio 1926.

### Capo III – Consorzio nazionale per il credito agrario di miglioramento.

L'articolo 18 prevede la costituzione di un Consorzio nazionale per il credito agrario di miglioramento al cui capitale possono concorrere una quantità di Enti, compresi gli Istituti di credito fondiario, l'assemblea dei quali nominerà un Consiglio di amministrazione composto di cinque membri tra i quali il Ministro per l'economia nazionale sceglierà il Presidente. Detto Consorzio (art. 19) potrà emettere buoni fruttiferi e obbligazioni, nominativi e al portatore, da rimborsarsi entro cinque anni ed obbligazioni, pure nominative o al portatore, rimborsabili per sorteggio in relazione all'ammortamento dei mutui e quotabili in borsa. Per l'art. 20 le norme per il funzionamento saranno stabilite nello statuto.

### Capo IV – Disposizioni generali, finali e transitorie.

L'articolo 21 tratta delle tasse che sono esenti eccetto per una quota di abbonamento annua, da versare all'Erario, in ragione di dieci centesimi per ogni cento Lire di capitale impiegato. Il 22 fissa, invece, dei paletti dicendo che gli Istituti possono concedere i finanziamenti nell'ambito della propria competenza territoriale, che il Ministero può concorrere nel pagamento degli interessi entro il limite massimo del 2,5% per i mutui stipulati entro 20 giugno 1928. Il 23 prevede la Vigilanza del Ministero sugli Enti erogatori mentre il 24 successivo è riferito all'Italia meridionale e alla Sardegna. Il 25 e il 26 sono articoli normativi.

Se la Legge sul credito fondiario venne emanata con tutti i criteri di urgenza, non altrettanto si può dire della conversione in Legge di questa che quale avvenne quasi un anno dopo con la Legge 5 luglio 1928, n. 1760<sup>39</sup> che ha, praticamente senza modificazioni, confermato la Legge n. 1509 del 1927.

In compenso, dopo molti anni il Regio Decreto Legge 3 febbraio 1936, 287<sup>40</sup> portava modificazioni di carattere interpretativo all'art. 21 del Regio Decreto Legge 29 luglio 1927, n. 1509 concernente la tassa sugli affari e l'imposta di ricchezza mobile.

E ancora la Legge 7 aprile 1938, n. 378<sup>41</sup> estendeva alla Banca nazionale dell'agricoltura le agevolazioni per la concessione di prestiti agrari di miglioramento.

Inoltre, è altrettanto necessario ricordare che negli anni antecedenti il testo unico vennero emanate le disposizioni in appresso menzionate:

Regio Decreto Legge 19 giugno 1924, n. 1125<sup>42</sup> riguardante il credito agrario fondiario agli invalidi di guerra rurali, per il quale una parte delle somme destinate per l'acquisto di fondi rustici dove va, per un massimo di 15 milioni, essere riservata alla concessione di mutui ipotecari venticinquennali a invalidi di guerra per l'acquisto di fondi rustici aventi un prezzo non superiore a Lire ventimila; per gli invalidi, titolari di una pensione di guerra vitalizia, lo Stato pagherà annualmente il 3,50% della somma originariamente mutuata come contributo sulle annualità e un eguale contributo dello 0,75% pagheranno sia l'Opera nazionale dei combattenti che l'Opera nazionali mutilati e invalidi.

Regio Decreto Legge 5 aprile 1925, n. 438<sup>43</sup> dove il concorso statale negli interessi per i mutui per la costruzione di fabbricati rurali può essere erogato fino alla concorrenza di Lire 300.000.

Regio Decreto Legge 11 settembre 1925, n. 1733, provvedimenti in materia di credito agrario dove il concorso predetto è elevato a Lire un milione e viene estesa la platea degli enti che possono erogare i finanziamenti.

Regio Decreto Legge 1 luglio 1926, n. 1143<sup>45</sup> che rettifica parzialmente i decreti di cui sopra, elevando l'importo delle singole operazioni a Lire 30.000, variando i contributi in conto mutuo delle Ope-

---

<sup>39</sup> G.U. n. 186, 10 agosto 1928.

<sup>40</sup> G.U. n. 54, 5 marzo 1936.

<sup>41</sup> G.U. n. 98, 29 aprile 1938.

<sup>42</sup> G.U. n. 169, 19 luglio 1924.

<sup>43</sup> G.U. n. 96, 25 aprile 1925.

<sup>44</sup> G.U. n. 241, 16 ottobre 1925.

<sup>45</sup> G.U. n. 157, 9 luglio 1926.

re nazionali aumentando il primo all'1,00% e diminuendo il secondo allo 0,50% e, infine, portando l'importo massimo concedibile a Lire 115 milioni.

### 13. Voglia di casa

Il problema della casa era sempre all'attenzione del governo in carica il quale dimostrava una costante attenzione per l'edilizia che, come sappiamo, appare spesso in simbiosi con il mutuo in un rapporto di causa/effetto (e, per questo motivo, ne parliamo sempre diffusamente).

Di conseguenza, vennero emanati, nel tempo, tutta una serie di Regi Decreti aventi lo scopo di promuovere iniziative settoriali quali l'autorizzazione concessa all'Amministrazione delle ferrovie dello Stato ad investire una parte dei fondi pensioni e sussidi per la costruzione di case economiche e popolari<sup>46</sup> o l'autorizzazione data alla C.D.P. a concedere mutui per la costruzione di case popolari ed economiche<sup>47</sup> e, ancora, l'autorizzazione alla costruzione di case economiche per i giornalisti<sup>48</sup> e per gli impiegati statali<sup>49</sup> e numerose altre.

Il R.D.L. 2 maggio 1920, n. 698<sup>50</sup> sanciva la creazione di un Istituto Nazionale di Credito Edilizio, con sede in Roma e con un capitale di 100 milioni di Lire, aumentabile a 300 (art. 1), per la concessione di mutui per la costruzione di case non di lusso (art. 2), con possibilità di emettere cartelle per 30 anni ad un interesse non superiore al 6% (art. 3), e aventi un importo massimo del 50% della spesa in quanto i richiedenti devono possedere il restante 50% (art. 4). Complesso è l'art. 5: dopo che è stata utilizzata la prima metà, l'Istituto aprirà un conto corrente dove addebiterà le somme erogate, gli interessi composti e l'1% di commissione tenendo però presente che l'importo viene erogato in cartelle acquistabili dall'Istituto stesso al prezzo medio corrente, il tutto dopo che è stata iscritta ipoteca di primo grado sulla costruzione iniziata; a costruzione ultimata, il conto corrente verrà convertito in mutuo della durata massima di anni 20 con l'avvertenza che, in caso di rimborso anticipato nella prima metà del periodo, dovrà essere versata la metà delle provvigioni ancora dovute (art. 6); i restanti articoli si riferiscono ad aspetti tributari. Curiosamente, il decreto è stato convertito quasi cinque anni dopo con la Legge 17 aprile 1925, n. 473<sup>51</sup>.

Ad integrazione e complemento ha fatto seguito il R.D.L. 4 maggio 1924, n. 993<sup>52</sup> convertito con modificazioni nella L. 11 febbraio 1926 (come si vede anche qui molto sollecitamente), n. 255<sup>53</sup> portante provvedimenti a favore degli istituti e Società di credito edilizio che prevede all'art. 1 la concessione ad esercitare il credito edilizio a Società costituite entro il 30 giugno 1925 con un capitale non inferiore ai 25 milioni di Lire di cui almeno tre decimi versati e sottoposte, anche loro, alla vigilanza del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio; l'art. 2 precisa che l'ammontare delle cartelle al valore nominale del mutuo non può superare la metà del costo complessivo e i mutui non possono avere una durata superiore a 25 anni e, infine, all'art 3 è detto che può esercitare il credito edilizio l'Istituto di credito delle Casse di risparmio italiane purché costituisca una sezione autonoma con un capitale versato non inferiore ai 25 milioni.

<sup>46</sup> L. 27 novembre 1919, n. 2350.

<sup>47</sup> L. 2 maggio 1920, n. 521.

<sup>48</sup> L. 1° novembre 1923, n. 105.

<sup>49</sup> L. 13 agosto 1926, n. 1497.

<sup>50</sup> G.U. n. 133, 7 giugno 1920.

<sup>51</sup> G.U. n. 104, 5 maggio 1925.

<sup>52</sup> G.U. n. 152, 30 giugno 1924.

<sup>53</sup> G.U. n. 44, 23 febbraio 1926.

A seguire, il R.D. 23 ottobre 1925, n. 2063<sup>54</sup> autorizza la Società anonima “Istituto Nazionale di Credito Edilizio” con sede in Roma, ad esercitare il credito edilizio in tutto il Regno. Saltando all’art. 4, questo precisa che quando la Società abbia erogato mutui per almeno Lire 12.500.000 potrà richiedere l’autorizzazione ad emettere cartelle fino a 10 volte il capitale versato il cui interesse sarà pagabile in rate semestrali il 1° di aprile e di ottobre e il loro taglio sarà di Lire 500. Seguono altri articoli con aspetti procedurali analoghi a quelli già visti altrove.

Arriviamo, pertanto, all’anno 1926 quando troviamo il Regio Decreto Legge 7 febbraio 1926, n. 193<sup>55</sup> portante l’ordinamento dei servizi preposti alla edilizia popolare ed economica il quale, nella premessa, richiama altre leggi che cercheremo di esaminare succintamente.

La prima di queste è il R.D.L. 7 ottobre 1923, n. 2412<sup>56</sup> che tratta numerosi argomenti, quali la Commissione di vigilanza, l’assegnazione e consegna degli alloggi, gli eredi, la manutenzione dei fabbricati sociali, cessioni e affitti, provvedimenti per la costruzione di nuove abitazioni e provvedimenti per l’assegnazione di alloggi cooperativi ad ex combattenti, tutti non particolarmente importanti per il nostro caso; altri, invece, toccano il nostro argomento: l’assegnazione del mutuo edilizio individuale e il contributo statale (artt. 10-11-12), l’ammortamento dei mutui (art. 15), l’assicurazione contro gli incendi (art. 17) e il riscatto dei mutui (artt. 23 e 24).

La seconda è il R.D.L. 2 dicembre 1923, n. 2654<sup>57</sup> che parla del passaggio di competenze dal Ministero dei lavori pubblici al Ministero dell’economia nazionale.

La terza è il R.D.L. 25 ottobre 1924, n. 1944<sup>58</sup> riguardante la fornitura di alloggi a condizioni favorevoli agli impiegati statali sia civili che militari.

Il R.D.L. 28 agosto 1924, n. 1395<sup>59</sup> è la quarta disposizione e tratta del Genio civile e della riforma del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Quinta, e ultima, è il R.D. 20 novembre 1924, n. 1945<sup>60</sup> che riguarda l’Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato.

Tornando a noi, la Legge n. 193/1926 è suddivisa in sottotitoli, il primo dei quali è l’“Ufficio preposto alla edilizia popolare ed economica e Commissione di vigilanza sulle cooperative edilizie” composto di 28 articoli che si occupano di regolamentare i rapporti delle cooperative con la Vigilanza, la costituzione obbligatoria di un fondo spese di manutenzione, l’approvazione dei progetti da parte del ministero tramite gli uffici del Genio Civile, la regolamentazione delle controversie e il modo di assegnare gli alloggi ai soci. Fa eccezione a quanto sopra detto l’articolo 27 che riguarda l’ultimazione dei lavori delle cooperative finanziate dalla C.D.P con fondi della Cassa di Risparmio delle Province lombarde.

Il secondo è riferito all’“Istituto nazionale per le case degli impiegati statali ed Istituto cooperativo per le case degli impiegati dello Stato in Roma”. Come si evince dal titolo, sembra che solo a Roma vi sia necessità di case popolari costruite col contributo dello Stato e che, sempre a Roma, gli utilizzatori siano dipendenti statali, civili e militari, con delle scalette di preferenze, come quella prevista all’art. 29, dove un quinto di quanto costruito dall’Istituto nazionale deve essere riservato ai magistrati della Corte di cassazione e ai sostituti avvocati generali militari trasferiti a Roma. Sempre per agevolare gli Enti di cui il titolo, la Cassa di Risparmio per le Province lombarde e il Monte dei Paschi di Siena sono autorizzati, insieme ad altre Istituzioni nazionali, a versare alla C.D.P somme, remunerate al 4,25%, per un importo complessivo stabilito inizialmente in Lire 500 milioni per la costruzione di case come sopra

---

<sup>54</sup> G.U. n. 280, 2 dicembre 1925.

<sup>55</sup> G.U. n. 37, 15 febbraio 1926.

<sup>56</sup> G.U. n. 272, 20 novembre 1923.

<sup>57</sup> G.U. n. 297, 19 dicembre 1923.

<sup>58</sup> G.U. n. 286, 9 dicembre 1924.

<sup>59</sup> G.U. n. 221, 19 settembre 1924.

<sup>60</sup> G.U. n. 286, 9 dicembre 1924.

detto; altre Istituzione pubbliche, se lo riterranno, potranno richiedere di farne parte percependo, sulle somme versate, un interesse non inferiore a quello di cui sopra (art. 32). All'art. 37 si precisa che l'attività dell'Istituto è limitata ai capoluoghi di provincia salvo eccezioni.

Il terzo parla di "Disposizioni generali in materia di edilizia popolare ed economica" e, come si evince dal titolo, tratta argomenti di non particolare interesse per il nostro caso salvo che chi ha avuto contributi dallo Stato deve iniziare i lavori entro due mesi pena la decadenza (art. 42) o ulteriori stanziamenti di fondi per 25 milioni al Mezzogiorno e nelle Isole prelevandoli dal fondo di riserva (nazionale).

Successivamente, venne promulgato il R.D.L. 23 gennaio 1928, n. 20<sup>61</sup> con provvedimenti per lo sviluppo edilizio di nuove costruzioni e che parla di esenzioni tributarie, di provvedimenti a favore dei Comuni e degli I.A.C.P. e, anche, di credito edilizio dove (artt. 4 e 5) ribadisce che i mutui possono raggiungere il 75% del costo complessivo di area e costruzione e, considerata l'alta percentuale di concessione, il mancato versamento di una semestralità da diritto al mutuante di procedere con la stessa procedura prevista per la riscossione delle imposte dirette.

A seguire, troviamo la Legge 7 giugno 1928, n. 1780<sup>62</sup> riguardante provvedimenti per lo sviluppo edilizio e per le nuove costruzioni e riguarda esenzioni tributarie per le case costruite o ricostruite entro la fine del 1935 (artt. 1 e 2) mentre l'art. 4 prevede che i mutui concessi in base agli articoli precedenti possono essere consentiti fino al 75 per cento del valore complessivo dell'area e della costruzione e per un periodo non eccedente i 25 anni. Seguono alcuni articoli che regolamentano le operazioni.

Continua era la pubblicazione di nuovi decreti, ciascuno dei quali non solo richiama ripetutamente precedenti Leggi, ma riporta integralmente, o quasi, articoli di queste obbligando, quindi, il commentatore ad una continua ripetizione di concetti già detti.

Troviamo allora il R.D.L. 19 ottobre 1933, n. 1430<sup>63</sup>, provvedimenti per agevolare le riduzioni di interessi dei mutui fondiari, il quale, all'art. 1, dice al fine di agevolare la trasformazione dei "Inutili": parola della quale non si capisce il significato a meno di collegarla al termine "gravosi" richiamato nell'art. 1 della 1463/1934 (della quale parleremo in appresso) dove per gravosi si intendono i mutui aventi un interesse superiore al 4% e che si vuole ridurre per favorire la stipulazione di nuovi mutui e agevolare, di conseguenza, l'edilizia. In questo caso gli Istituti di credito fondiario hanno la facoltà di anticipare le spese necessarie alla trasformazione dei mutui, recuperandole mediante una maggiorazione non superiore ai trenta centesimi applicata sulle annualità dei mutui stessi.

Segue il R.D.L. 12 febbraio 1934, n. 189<sup>64</sup>, provvedimenti per agevolare la trasformazione dei mutui fondiari, che, all'art. 2, ridice quanto detto nella Legge precedente aggiungendo, nell'art. successivo, che nella trasformazione dei mutui la loro durata può essere portata a 50 anni se su fondi rustici e a 40 se su beni urbani, mentre l'art. 4 esclude gli Istituti di credito fondiario dalla possibilità di concedere mutui con rilascio di delegazioni e dalla cessione di contributi statali (probabilmente si riferisce non al computo di questi i conto semestralità ma allo sconto in conto capitale delle annualità a scadere).

Il R.D.L. 18 settembre 1934, n. 1463<sup>65</sup> recante provvedimenti in materia di credito fondiario, stabilisce all'art. 1 che, per alleviare l'onere di mutui gravosi, gli Istituti di credito fondiario possono estinguere le cartelle emesse ad un tasso superiore al 4% con altre portanti l'interesse del 4% le quali avranno le stesse garanzie di quelle estinte (art. 2). I portatori delle cartelle da sostituire dovranno fare richiesta per il cambio alla pari (art. 3), ma all'art. 5 è anche detto che per quelli che non faranno richiesta, il cambio avverrà comunque: è difficile capire, in questa sede, come i risparmiatori possano accettare serenamente una diminuzione di reddito dai propri risparmi. La conversione, sia delle cartelle che dei mutui, de-

<sup>61</sup> G.U. n. 19, 24 gennaio 1928.

<sup>62</sup> G.U. n. 188, 13 agosto 1928.

<sup>63</sup> G.U. n. 264, 15 novembre 1933.

<sup>64</sup> G.U. n. 44, 22 febbraio 1934.

<sup>65</sup> G.U. n. 219, 18 settembre 1934.

correrà dal 1° aprile 1935 (art. 10). Il decreto porta l'Allegato A dove vengono elencate, per ciascun Istituto esercente il credito fondiario, le serie delle cartelle da sostituire (Esempio: Istituto di S. Paolo di Torino = Cartelle delle serie 5% netto).

Il R.D.L. 3 dicembre 1934, n. 2347<sup>66</sup> convertito nella Legge 18 aprile 1935, n. 847<sup>67</sup> dà disposizioni per l'Istituto Nazionale di Credito Edilizio e, all'art. 2, prevede che questo può estinguere le proprie cartelle emesse al 6% con altre al 4% aventi tutte le garanzie delle cartelle fondiarie, riducendo, ovviamente e contemporaneamente, l'interesse dei corrispondenti mutui addebitando altresì ai mutuatari lo 0,50 una tantum quale rimborso spese di conversione.

Chiude questo paragrafo il R.D.L. 12 marzo 1936, n. 375<sup>68</sup>, provvedimento corposo, suddiviso in IX Titoli, che nella premessa richiama oltre 80 tra Decreti Legge e Decreti Ministeriali compresi quelli riguardanti il Credito fondiario che sono già stati esaminati a tempo debito. Ha per argomento le disposizioni per la difesa del risparmio e per la disciplina della funzione creditizia e inizia dicendo "ritenuta l'urgente e inderogabile necessità di provvedere alla unificazione, coordinazione e al perfezionamento delle norme regolanti la disciplina della funzione creditizia..." e, nel suo complesso, si riferisce alle Banche ordinarie, alle Casse di risparmio e ai Monti di pegni. In questo contesto, si cercherà di estrapolare i punti relativi al Credito fondiario.

Dice, nella prima parte, dell'Ispettorato indicando le sue competenze, composizioni e controlli precisando anche che è alle dipendenze di un Comitato di Ministri (finanze, agricoltura e foreste e corporazioni) presieduto dal Primo Ministro e avente come Capo il Governatore della Banca d'Italia. Di quest'ultima parla nel Titolo III precisando che è stata creata con la Legge 10 agosto 1893, n. 449 con un capitale sociale di trecento milioni di Lire suddiviso in quote, di Lire mille, che possono essere sottoscritte dalle Casse di risparmio, dagli Istituti di credito e banche di diritto pubblico, dagli Istituti di previdenza e da quelli di assicurazione.

Il Titolo IV parla degli Istituti di credito e banche di diritto pubblico precisando che queste ultime sono il Banco di Napoli, la Banca Nazionale del Lavoro, l'Istituto di S. Paolo di Torino ai quali aggiunge il Monte dei Paschi di Siena e la loro disciplina è riportata nel Titolo V.

Il Titolo VI disciplina la raccolta del risparmio a medio e lungo termine ed è di nostro interesse dove all'art. 41 specifica le attribuzioni spettanti ai Ministeri dell'Agricoltura e foreste e delle Finanze e dell'economia nazionale e dove le funzioni di vigilanza attribuite all'Ispettorato sono, sostanzialmente, quelle già previste per le Banche ordinarie (art. 42) e le emissioni di obbligazioni sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'Ispettorato (art. 44). Il successivo Titolo VII dice delle procedure per le fusioni, amministrazioni straordinarie e liquidazione delle banche che fanno raccolta a breve come le Casse di risparmio e i Monti di pegni.

L'art. 56 invece parla del Credito fondiario con riferimento alla possibilità che un Istituto ne incorpori un altro esercente la stessa attività spiegando la procedura alla quale deve sottostare sia nei confronti dell'Ispettorato che dell'Istituto cedente e dei suoi mutuatari. Il Capo II parla dell'amministrazione straordinaria nel caso di gravi irregolarità e perdite e relative procedure, mentre quello successivo si occupa della relativa liquidazione.

Il Titolo VIII si riferisce alle disposizioni penali che non sono solo di carattere pecuniario ma prevedono, anche, la sospensione dall'impiego e la risoluzione del relativo contratto.

Il Titolo IX, ultimo, riguarda disposizioni varie, transitorie e finali.

---

<sup>66</sup> G.U. n. 53, 4 marzo 1934.

<sup>67</sup> G.U. n. 138, 13 giugno 1935.

<sup>68</sup> G.U. n. 63, 16 marzo 1936.

## 14. Edilizia popolare ed economica

Altro salto temporale e arriviamo all'anno 1938 quando troviamo una legge, composta da ben 394 articoli in 3 Parti divise, a loro volta, in 8 Capi, la quale, apparentemente, non ha nulla da spartire con il credito fondiario. Si tratta del Regio Decreto 28 aprile 1938, n. 1165<sup>69</sup> che approva il testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica proposto dal Ministro Segretario di Stato per i lavori pubblici, di concerto con quelli dell'interno, per la grazia e giustizia, per le finanze e per le comunicazioni. Detta Legge ha il compito di riunire in un testo unico tutte le disposizioni esistenti in materia di edilizia economica e popolare con facoltà di integrarle, modificarle od abrogarle; come si può vedere, anche solo leggendo il titolo dei singoli Capi, questa Legge spazia in tutto il campo edilizio ed ha messo un punto fermo sull'edilizia economica e popolare, sul modo di procedere creando anche un nuovo modello di mutuo che verrà poi chiamato "edilizio" per distinguerlo dal "fondiario" classico.

Evidentemente, considerando anche la dimensione del provvedimento, sarà presa in considerazione quella parte che riguarda l'argomento da noi trattato, richiamando, per il resto, al massimo la dicitura dei singoli titoli.

Parte prima

Titolo I

Mutui per la costruzione o l'acquisto di case popolari od economiche.

Capo 1° Enti mutuanti.

Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica.

L'articolo 1 in tredici punti elenca tutte le istituzioni che possono erogare prestiti per la costruzione o l'acquisto di case popolari od economiche: l'ottavo di questi si riferisce agli Istituti di credito fondiario. L'art. 2 lo integra aggiungendo che l'Istituto nazionale fascista della previdenza sociale può erogare prestiti per i motivi predetti sia direttamente che con conferimenti al capitale della Sezione autonoma di credito fondiario della Banca Nazionale del Lavoro la quale può concedere mutui ai Comuni e agli Istituti per le case popolari. Le obbligazioni emesse da questa Sezione possono essere acquistate dall'Istituto di emissione, dalle Casse di risparmio e da tutti quegli Enti che, per statuto, devono investire il proprio patrimonio in titoli emessi o garantiti dallo Stato.

Capo 2° - Mutui della Cassa depositi e prestiti.

L'articolo 4 prevede che la C.D.P. è autorizzata a concedere mutui ai Comuni e agli istituti autonomi per case popolari a condizione che gli alloggi siano dati esclusivamente in affitto; può, inoltre, concedere mutui, per una durata massima di 50 anni, all'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato nonché alle cooperative per costruzione di case popolari od economiche a proprietà individuale o indivisa, composte da impiegati e pensionati dello Stato. L'art. 5 dice che l'ammortamento dei mutui ha inizio dal 1° gennaio o 1° luglio immediatamente successivo alla data in cui sia stata rilasciata l'abitabilità: per cui, si deduce, bastava non dichiarare l'ultimazione dei lavori per non pagare le semestralità. All'art. 6 viene detto che la Cassa depositi e prestiti può concedere mutui, alle stesse condizioni di cui sopra, al Ministero per l'Africa per costruire nelle colonie case da affittare al personale civile e militare; mutui con un anno di preammortamento mentre le rate di ammortamento saranno pagate il 23 giugno dal Ministero a carico dei bilanci coloniali. Gli articoli 7-8 e 9 riguardano aspetti procedurali della Cassa.

Capo 3° - Mutui concernenti l'Amministrazione delle ferrovie dello Stato.

L'articolo 10 prevede che la Cassa depositi e prestiti può finanziare le ferrovie dello Stato con mutui destinati a cooperative costituite fra il personale e i pensionati delle ferrovie stesse, le quali pagheranno alla Cassa le relative annualità entro il 25 giugno di ogni anno. L'amministrazione delle stesse è autorizzata a mutuare alle sue cooperative edilizie, una ulteriore somma, per un massimo di Lire 5.000.000 da

<sup>69</sup> G.U. n. 177, 5 agosto 1938 – Suppl. Ordinario n. 177.

prelevarsi dal fondo pensioni e da destinare a quelle cooperative, già finanziate da istituti di credito, che abbiano necessità per ultimare i lavori; questi nuovi mutui saranno al 5% e ammortizzabili in anni 50 (art. 11). L'articolo 12 riguarda i soci di dette cooperative.

Capo 4° - Anticipazioni della Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde.

L'articolo 13 dice che la Cassa depositi e prestiti, per finanziare cooperative di impiegati e pensionati dello Stato nelle provincie lombarde e nel comune di Roma, può valersi delle somme anticipate, al tasso del 5%, dalla Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde che è derogata dalle limitazioni del suo statuto. Per l'art. 14, le somme prelevate vengono, dalla Cassa depositi e prestiti utilizzate con mandati a favore delle singole cooperative e, poi, ammortizzate in dieci annualità comprensive sia del capitale avuto in anticipo che degli interessi capitalizzati. Nel caso di mutui suppletivi (art. 15), la C.D.P. può, a maggior garanzia, rilasciare alla Cassa di Risparmio dei certificati di credito che potranno essere dati in cauzione per contratti di appalto.

Capo 5° - Enti mutuatari.

È composto da un solo articolo, il 16, che elenca chi è ammesso a contrarre mutui per case popolari ed economiche e le loro limitazioni come, per esempio, quelli che non vi possono accedere se le abitazioni sono abitabili da altri quattro anni.

Titolo II

Costituzione e funzionamento delle società cooperative e assistenziali e degli enti e istituti per costruzione od acquisto di case popolari od economiche.

Capo 1° - Formalità istituzionali e statutarie delle società.

Composto dagli articoli 17, 18, 19 e 20, parla degli adempimenti che competono alle cooperative e alle società di mutuo soccorso.

Capo 2° - Case popolari od economiche costruite da comuni, istituzioni o gestioni speciali.

Per l'art. 21 i comuni possono, direttamente o tramite istituti per le case popolari, costruire case popolari da dare in affitto alle classi meno agiate, come pure possono costruire alberghi popolari da affittare giornalmente o dormitori pubblici ad uso gratuito e il costo delle pigioni deve tenere conto del costo di quanto investito. Nel 23 è invece previsto che in ogni capoluogo di provincia svolgerà la sua attività attraverso un istituto denominato "Istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di . . . . ." "con attività a beneficio delle classi meno agiate compresa la costruzione di case per gli operai impiegati nell'industria estrattiva di "interesse nazionale ai fini dell'autarchia economica". Gli artt. dal 24 al 29 riguardano l'organizzazione degli Istituti autonomi case popolari.

Capo 3° - Affitto delle case popolari od economiche. Procedura esecutiva e vendita delle case popolari.

Riguarda il rapporto con i locatari ai quali (art. 34) è altresì possibile vendere gli alloggi costruiti con il concorso dello Stato, se aderiscono almeno i sette decimi degli appartamenti del palazzo, ad un prezzo corrente pagato per un quarto al compromesso e, per il rimanente, in 25 rate annuali calcolate con l'interesse legale.

Capo 4° - Norme comuni agli enti per case popolari od economiche e alle società e istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza. Enti comunali di assistenza.

Riguarda la formazione degli istituti per le case popolari e quelli di assistenza e beneficenza.

Capo 5° - Alloggi costruiti col concorso dello Stato.

I comuni e gli I.A.C.P. possono ottenere il concorso dello Stato per costruire case popolari da vendere a singoli privati o da assegnare con patto di futura vendita, mentre quelli costruiti dalla Città di Bolzano devono essere dati in semplice locazione (art. 38). I contratti con patto di futura vendita possono essere trasformati in semplice locazione e la restante parte dell'art. 39 ne regola la procedura e l'aspetto economico. Nell'art. 40 vengono precisate le dimensioni degli appartamenti: da 3 a 5 vani oltre cucina e accessori con le caratteristiche previste nell'art. 48. Il concorso dello Stato è pari al 20%

della spesa effettiva da corrispondersi per metà all'inizio dei lavori e per la restante parte a presentazione di certificato rilasciato dal Genio civile attestante la regolarità della costruzione (art. 41). L'art. 43 dice che volendo (ma non penso proprio che l'abbiano mai fatto) gli Istituti finanziatori possono limitare l'iscrizione ipotecaria alla parte di spesa non coperta dal contributo statale.

### Titolo III

Disposizioni riguardanti i comuni. Espropriazioni, progetti per case popolari od economiche. Caratteristiche e cautele.

#### Capo 1° - Compiti e facoltà dei comuni – Espropriazioni.

Sulle aree destinate alla costruzione di case popolari il comune deve provvedere a proprie spese all'urbanizzazione primaria di queste (art. 44) e agevolare per quanto possibile la loro operatività, compreso l'esproprio non solo dei terreni ma, anche, delle cave e fornaci occorrenti per la loro costruzione (art. 46).

#### Capo 2° - Caratteristiche delle case popolari ed economiche. Progetti e vigilanza.

L'articolo 48 è importante in quanto, per la prima volta, stabilisce le caratteristiche che deve avere un alloggio delle case popolari e cioè: avere non più di tre vani (cinque per quelli con contributo statale) oltre cucina e accessori, avere accesso diretto dal ripiano scala, essere fornito di latrina propria e di acqua potabile e soddisfare alle condizioni di salubrità previste dai regolamenti di igiene.

Capo 3° - Pagamento del prezzo degli stabili. Loro retrocessione agli enti costruttori e procedura esecutiva. Assicurazioni e modifiche degli stabili.

Per l'art. 52 il compratore può rimborsare il debito in rate, anche quindicinali, comprensive pure dell'assicurazione e può anche (art. 53) estinguere anticipatamente il suo debito con relativa cancellazione, gratuita, dell'ipoteca. La polizza assicurazione sulla vita può essere una forma integrante della garanzia ipotecaria (art. 54) con tariffe abbinate all'ammortamento dei mutui e, in ogni caso, l'assicurazione contro gli incendi è obbligatoria (art. 55). Sempre a proposito di assicurazioni, l'art. 56 prevede che le cooperative mutuarie con la Cassa depositi e prestiti devono essere coperte contro gli incendi, lo scoppio del gas e la caduta dei fulmini con polizze vincolate a favore della Cassa stessa fino a quando tutti i condomini non abbiano estinto il loro debito. Gli articoli dal 57 al 61 regolamentano i rapporti con i soci delle cooperative stesse.

Titolo IV – Somministrazione dei mutui e garanzie (errore del testo) – Quote di ammortamento e di manutenzione. Procedura privilegiata per le riscossioni – contributi erariali.

Capo 1° - Garanzie ipotecarie dei mutui e garanzie pel pagamento del prezzo della casa e per quello delle pigioni – Norme speciali concernenti le cooperative mutuarie della Cassa depositi e prestiti.

Importante è l'articolo 62 il quale stabilisce che, salvo disposizioni particolari, i mutui devono essere garantiti da ipoteca di primo grado e non possono eccedere il 75% del costo dell'area e della costruzione, salvo che, il mutuatario offra all'Istituto finanziatore sufficienti garanzie supplementari. L'articolo 63 regolarizza lo stato avanzamento lavori dicendo "le somministrazioni delle somme mutate... hanno luogo a rate correlativamente allo sviluppo delle costruzioni", la prima delle quali può essere corrisposta solo quando il mutuatario dimostri di avere speso il restante 25%, documentato, mentre per i mutui contratti dai comuni deve essere presentato il nullaosta ministeriale. Gli articoli dal 64 al 70 regolamentano i rapporti tra i soci, le cooperative e gli Enti che esse rappresentano.

Capo 2° - Contributi erariali nel pagamento degli interessi – Modalità, limitazioni e decadenza dal beneficio.

Per l'articolo 71 sui mutui concessi lo Stato può contribuire al pagamento di una parte degli interessi a condizione che le case siano state costruite entro il 31 dicembre 1937 prorogabile, in alcuni casi, al 30 giugno 1938 e, in altri casi, al 31 dicembre 1938; il contributo è costante per tutta la durata del mutuo e può essere concesso anche sugli stati avanzamento lavori. Per ottenerne l'assegnazione le cooperative devono essere state costituite entro il 13 novembre 1921 e la domanda di contributo essere stata presentata entro 31 marzo 1921 (evidente errore di data perché non è certamente possibile presentare

la domanda se non ancora costituiti) (art. 72). L'art. 73 prevede che il contributo può essere concesso anche su eventuali mutui suppletivi.

Titolo V – Progetti per costruzioni fruente di contributo erariale. Appalti e collaudi.

Capo 1° - Approvazione dei progetti, degli appalti, delle spese gravanti sui mutui e delle proposte di transazione – Norme di esecuzione, tecniche e contabili – Regolamento dei rapporti dipendenti dai collaudi.

Gli articoli dal 75 all'80 regolano i rapporti tra enti costruttori, imprese appaltatrici, comuni e Ministero.

Capo 2° - Collaudi e ricorsi – Approvazione dei collaudi e dei reparti delle spese. – Opere incontrollabili ed esclusioni dal contributo. – Controversie con le imprese.

Riguarda tutto quanto concerne il collaudo delle opere (artt. da 81 a 88).

Titolo VI – Norme speciali riflettenti i soci e gli alloggi delle cooperative mutuarie della cassa depositi e prestiti o fruente del solo contributo erariale. Diritto di abitazione nelle cooperative a proprietà indivisa anche se non fruente del contributo.

Capo 1° - Cariche sociali – Cooperative a proprietà indivisa e individuale. Requisiti per l'ammissione a socio e ad aspirante socio – Attribuzione degli alloggi.

Gli articoli dall'89 al 94 prevedono chi può essere socio delle cooperative e la sua appartenenza lavorativa e le modalità di adesione.

Capo 2° Prenotazione e assegnazione degli alloggi; modalità e divieti. Diritti dei soci prenotari passati ad altre Amministrazioni non statali. – Compilazione e pubblicazione dell'elenco dei soci e della consegna degli alloggi – Provvedimenti per riduzione numerica di ambienti.

Chi e come può prenotare gli alloggi e loro assegnazioni (artt. da 95 a 102).

Capo 3° - Perdita della qualità di socio – Decadenza dalla prenotazione, assegnazione e dal contributo – Alloggi disponibili; opzione ed obblighi correlativi.

Gli articoli dal 103 al 110 riguardano i motivi di decadenza da assegnatario e l'assegnazione di alloggi resi disponibili.

Capo 4° - Affitti, cessioni, permuta e trasferimenti – Concorso di coeredi nelle cooperative anche non fruente di contributo erariale.

Riguarda, essenzialmente, cosa succede del bene in caso di morte dell'assegnatario (artt. 111/117).

Titolo VII – Organi di vigilanza sulle cooperative edilizie. Loro competenza e attribuzioni.

Capo 1° - Vigilanza sulle cooperative non fruente di contributo erariale.

Accertamenti che competono al Ministero delle corporazioni (artt. 118/124).

Capo 2° - Vigilanza sulle cooperative a contributo erariale.

Spetta al Ministero dei lavori pubblici, direttamente o mediante il genio civile, e le cooperative non devono porre ostacoli al collaudo (artt. 125, 126, 127). L'articolo 129 prevede la costituzione, presso il Ministero dei lavori pubblici di una Commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica con carica triennale e con le mansioni previste nell'art. 131, la quale può investigare anche sull'assegnazione degli alloggi fino alla stipulazione del contratto di mutuo individuale (art. 133). I successivi articoli fino al 138 regolano i rapporti di vigilanza con le cooperative.

Titolo VIII – Contratti di mutuo edilizio individuale. Riscatti e alienazioni.

Capo Unico.

Per l'articolo 139, la ripartizione del mutuo individuale può avvenire a collaudo approvato e subordinatamente a certe condizioni quali l'analoga ripartizione dell'ipoteca e l'assunzione degli obblighi derivanti dal contratto di mutuo; per lo svolgimento dell'operazione il socio ha un congruo tempo a disposizione, trascorso il quale decade e l'alloggio può essere assegnato ad altri. Oltre all'accollo individuale, il socio (art. 141) può, quando lo ritiene, riscattare l'alloggio versando, anche ratealmente, una somma pari alle annualità ancora dovute calcolate all'interesse del mutuo. Nel caso di cooperative ferroviarie,

finanziate in parte dalle stesse ferrovie, il riscatto può essere riferito anche solo a questa seconda parte del finanziamento (art. 142). L'alloggio riscattato può essere alienato liberamente e il socio non potrà ottenere altro alloggio assistito da contributo (art. 143).

#### Titolo IX – Agevolazioni tributarie

Capo 1° - Agevolazioni in materia di tasse di bollo, registro, ipotecarie, d'imposta di ricchezza mobile e di altri tributi e diritti – Norme particolari per le cooperative a contributo erariale e per i comuni e istituti fruitori del concorso dello Stato.

Gli articoli dal 147 al 158 riguardano le agevolazioni previste e quali sono gli utilizzatori.

Capo 2° - Agevolazioni in materia di imposta sui fabbricati per l'edilizia popolare ed economica.

Articoli dal 159 al 164 che indicano per quali fabbricati e per quanti anni possono essere concesse le esenzioni.

Capo 3° - Provvedimenti per agevolare la costruzione e il commercio di edifici ad uso di abitazione, da chiunque eseguiti.

Gli articoli dal 165 al 170 parlano delle agevolazioni fiscali che variano secondo la data di costruzione e la tipologia degli immobili.

#### Titolo X – Cooperativa edilizia fra giornalisti.

Capo unico.

Riguarda il "Villaggio dei giornalisti".

Titolo XI – Cooperative edilizie fra mutilati e invalidi di guerra.

Capo 1° - Mutui e concessione di contributi – Costituzione dell'Ente edilizio.

Fino all'art. 186 tratta dei mutui contratti dalle cooperative in oggetto con la Cassa depositi e prestiti.<sup>70</sup>

Capo 2° - Procedimento per la concessione dei mutui e contributi – Stipulazione dei contratti e formalità per i finanziamenti – Conto corrente dell'Ente edilizio presso la Cassa depositi e prestiti.

Gli articoli dal 187 al 193 regolano i rapporti e le procedure tra quelle cooperative e la Cassa depositi e prestiti.

Capo 3° - Assegnazione degli alloggi – Riscossione delle quote di ammortamento – Procedura contro soci morosi.

Regola l'assegnazione ai singoli soci muniti di pensione vitalizia, l'incasso delle annualità in quote mensili da girare alla Cassa depositi e prestiti, l'erogazione dei mutui e le procedure nei confronti dei soci morosi (artt. 194/196).

Capo 4° - Disposizioni diverse.

Titolo XII – Norme che disciplinano il condominio, i diritti ed obblighi dei singoli proprietari nelle cooperative a contributo erariale e mutuarie della Cassa depositi e prestiti.

Capo 1° - Disposizioni comuni.

Capo 2° - Degli elementi che costituiscono oggetto di condominio.

Capo 3° - Dell'amministrazione del condominio e dei diritti e obblighi dei condomini.

Capo 4° - Delle opere di manutenzione, delle spese e dei fondi a cui attingere per sostenerle.

Capo 5° - Disposizioni diverse e transitorie.

Possiamo dire che tutto il Titolo XII contenga le disposizioni che ogni cooperativa dovrà riportare nel proprio regolamento di condominio: norme interessanti ma non riguardanti il credito fondiario.

---

<sup>70</sup> N. B. la Legge parla sempre di rapporti con la Cassa depositi e prestiti, ma è necessario tenere presente che è stato anche detto che gli Istituti di credito fondiario possono, con gli stessi criteri, partecipare ai finanziamenti.

### Titolo XIII – Disposizioni generali.

#### Capo unico.

Sono disposizioni di tipo regolamentare/operativo che regolano i rapporti tra gli organi dello Stato e le cooperative. (Simpatica è la disposizione nell'art. 241 che definisce "gite di servizio", a carico di chi costruisce, i sopralluoghi effettuati dai funzionari statali per adempimenti vari connessi all'operazione).

#### Parte seconda

### Titolo I – Case popolari ed economiche nelle località colpite da terremoti.

#### Capo 1° - Costruzione e manutenzione.

Sono tre articoli (dal 252 al 254) che riguardano la gestione di case per impiegati dello Stato, senza alcun riferimento per le altre categorie di utilizzatori.

#### Capo 2° - Gestione e assegnazione.

Continua e completa l'argomento del Capo precedente estendendo la platea degli utenti ai mutilati e agli invalidi di guerra e ai mutilati e invalidi della Causa Fascista (art. 256) per i quali il prezzo di vendita è ridotto del 15% (art. 258) i quali non potranno alienare l'immobile per dieci anni salvo il nulla osta dei Ministri delle finanze e per i lavori pubblici (art. 262). I privati danneggiati possono acquistare alloggi rimasti, eventualmente, invenduti (art. 266).

#### Capo 3° - Disposizioni varie e agevolazioni tributarie.

#### Capo 4° - Ente edilizio di Reggio Calabria.

Riguarda l'operatività dell'Ente istituito a seguito del terremoto del 1908.

### Titolo II – Case economiche dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato.

#### Capo 1° - Finanziamenti, costruzione e gestione delle case.

Regola i rapporti tra le Ferrovie dello Stato e la Cassa depositi e prestiti.

#### Capo 2° - Concessioni e affitti.

Regola la destinazione delle costruzioni derivanti dal capo 1° e i costi di utilizzo relativi.

#### Capo 3° - Disposizioni diverse.

Agevolazioni tributarie previste.

### Titolo III – Case economiche dell'amministrazione delle poste e dei telegrafi.

#### Capo 1° - Finanziamenti e costruzioni.

#### Capo 2° - Concessioni.

#### Capo 3° - Disposizioni diverse.

Riporta, sostanzialmente, le stesse normative del Titolo II.

### Titolo IV – Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato.

#### Capo 1° - Compiti e attività dell'Istituto – Organi amministrativi, rappresentanze e funzioni.

Incorpora l'attività e il patrimonio di precedenti enti preposti a fornire abitazioni agli impiegati dello Stato sia civili che militari operando nei comuni capoluoghi di provincia (con esclusione di Messina e Reggio Calabria per i quali valgono disposizioni a parte), nonché: a Taranto (da destinare agli ufficiali della Regia marina), a Rodi e a Lero (ciascuno per un limite di spesa di un milione e mezzo), in Somalia e in altre colonie (per un limite di tre milioni), nel Comune di Augusta (senza indicare precisazioni) e nelle località della A.O.I. (dove sarà ritenuto opportuno (artt. 343/356).

Capo 2° - Attribuzioni dell'Istituto – Soci del cessato Istituto romano cooperativo – Affitti, conti correnti, spese e bilanci.

Normale procedura di esercizio.

Capo 3° - Istituti sovventori – Mutui della Cassa depositi e prestiti e dell'Istituto di credito fondiario – Somministrazioni, garanzie e ammortamenti – Concorso dello Stato e contributo dell'Opera di previdenza.

Il primo comma dell'articolo 363 prevede che la Cassa di Risparmio per le provincie lombarde, l'Istituto nazionale fascista della previdenza sociale, l'Istituto nazionale delle assicurazioni, l'Istituto nazionale fascista per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e il Monte dei Paschi di Siena sono autorizzati a versare in conto corrente alla C.D.P., in deroga ai loro statuti, somme necessarie per la costruzione di case per l'I.N. C.I.S. fino all'importo complessivo di Lire 540 milioni, eventualmente aumentabili con decreto Reale. Il secondo comma può estendere l'autorizzazione alle Casse di risparmio e altri Istituti di credito. Il tasso d'interesse del conto corrente sarà determinato dal Ministro per le finanze. L'ultimo comma dice che ulteriori versamenti possono essere trasformati, nel limite di 50 milioni, in altrettanti mutui fondiari cinquantennali. L'articolo successivo, il 364, conferma che, con le somme di cui sopra, sarà possibile concedere mutui per un importo massimo di Lire 540 milioni il cui ammortamento comincerà dal 1° gennaio successivo all'ultimazione dei lavori e gli interessi di preammortamento saranno portati in aumento del capitale da ammortizzare. La somma precitata potrà essere aumentata di ulteriori 50 milioni (senza alcuna motivazione) e, comunque, 25 milioni dovranno essere riservati alla costruzione di alloggi da affittarsi ai dipendenti dei Ministeri della marina e dell'aeronautica. Secondo l'art. 365, per gli alloggi destinati a ufficiali e sottufficiali dell'esercito in servizio permanente effettivo in aggiunta ai 24 milioni precedentemente stanziati, è possibile erogare ulteriori mutui cinquantennali per Lire 36 milioni da contrarsi con la C.D.P. e, per un limite di 15 milioni, con gli Istituti precedentemente indicati (art. 367). Gli istituti di credito fondiario possono concedere mutui sia in contanti che in cartelle ad un interesse massimo del 6% per l'importo totale del costo di costruzione e del valore dell'area e fino ad un quinto dell'importo massimo consentito dalle disposizioni che lo governano, mentre le Casse di risparmio possono acquistare le cartelle emesse a fronte di dette operazioni (art. 368). Anche per questi mutui, aventi rate semestrali, gli interessi di preammortamento andranno capitalizzati e portati in aumento del mutuo (art. 369). Lo stanziamento dei contributi statali spetta al Ministero dei lavori pubblici tranne per quelli di competenza dei Ministeri della marina, dell'aeronautica, dell'Africa Italiana o della guerra (art. 370). I mutui concessi dalla C.D.P. sono garantiti, oltre che dall'ipoteca di primo grado, anche dalla ritenuta sullo stipendio dei locatari pari all'ammontare del canone mensile di affitto, mentre quelli concessi dagli istituti di credito fondiario, oltre l'ipoteca, sono assistiti da garanzia sussidiaria dello Stato (art. 372).

Capo 4° - Cessione di aree demaniali – Acquisto e alienazione di terreni – Espropriazioni e appalti.

Per contenere i costi di costruzione, è possibile, per l'art. 374, cedere gratuitamente terreni demaniali o espropriare aree private.

Capo 5° - Affitto degli alloggi – Preferenze e formalità – Alloggi militari – Canoni d'affitto e risoluzione dei contratti.

Elenca le categorie di utenti possibili assegnatari degli alloggi, sia in proprietà che in affitto, nonché le modalità per concorrere alla graduatoria.

Capo 6° - Agevolazioni tributarie.

Capo 7° - Disposizioni diverse.

Parte terza

Capo unico – Disposizioni comuni e finali.

Chiude questo lungo ed estenuante paragrafo la Legge 16 novembre 1939<sup>71</sup> la quale determina, in solo due articoli, la competenza territoriale degli Istituti di credito fondiario che non stiamo a ripetere in quanto sono quelle previste nella loro costituzione.

---

<sup>71</sup> G.U. n. 289, 14 dicembre 1939

## 15. Durante e dopo la guerra

A causa della guerra, modesto è stato il contributo legislativo inerente il nostro argomento e che possiamo riassumere con le successive tre leggi: Legge 16 novembre 1939, n. 1797<sup>72</sup> la quale ribadisce le competenze territoriali degli Istituti preposti per il credito fondiario, Legge 8 febbraio 1940, n. 100<sup>73</sup> che converte in Legge un precedente decreto portante l'istituzione di una imposta ordinaria sul patrimonio e, per ultima, la Legge 23 marzo 1940, n. 241<sup>74</sup> portante agevolazioni tributarie in materia di credito fondiario. Successivamente nel periodo bellico è emersa solamente la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150<sup>75</sup> che viene citata per i riflessi che l'edilizia ha sull'erogazione dei mutui, come è già stato più volte evidenziato.

Nel dopo guerra, il primo dispositivo rintracciato riguardante il nostro caso è il D.L.L. 23 marzo 1946, n. 214<sup>76</sup> firmato da Umberto di Savoia nella veste di Luogotenente Generale del Regno, decreto che nella premessa richiama altri provvedimenti quali le leggi 646/1905 e 592/1905, già ampiamente trattate, nonché altri due decreti: D.L.L. 25 giugno 1944, n. 151<sup>77</sup>, che tratta delle procedure transitorie da tenere fino alla nomina del nuovo parlamento, e D.L.L. 1° febbraio 1945, n. 58<sup>78</sup>, che integra e modifica il precedente. Questo provvedimento stabilisce, all'art. 1, che gli Istituti di credito fondiario possono applicare su tutti i mutui per la scadenza del 1° gennaio 1946 e per i due anni solari successivi a quello in cui sarà dichiarata la cessazione dello stato di guerra, un diritto di contingenza che, comprensivo del diritto di commissione già esistente, non potrà superare l'importo del 1,50%. Sempre per lo stesso periodo, detto diritto si applica in misura raddoppiata sui rimborsi anticipati (art. 2).

A seguire, abbiamo il D.L.C.P.S. 10 aprile 1947, n. 261<sup>79</sup> col quale il Capo Provvisorio dello Stato da disposizioni per l'alloggio ai rimasti senza tetto in seguito ad eventi bellici e per l'attuazione dei piani di ricostruzione: si tratta di un provvedimento corposo (100 articoli raggruppati in sei Capi) riservato essenzialmente all'aspetto edilizio del problema ma con risvolti che coinvolgono anche l'attività degli Istituti di credito fondiario.

Capo I – Coordinamento e decentramento dell'attività ricostruttiva, diviso in Disposizioni generali, Compiti ed organi governativi, Deleghe e concessioni, Condoni edilizi e Comitati comunali per le riparazioni edilizie, si riferisce ad aspetti normativi ed organizzativi.

Capo II – Attività dei privati e intervento del Genio civile; nella sua prima suddivisione: "Contributi e concorsi statali", parla delle provvidenze predisposte dallo Stato a favore dei sinistrati da corrispondersi sotto forma di contributi in conto capitale o in conto interessi i quali serviranno a contenere/limitare l'importo del mutuo nel primo caso o essere utilizzati, nel secondo, per il pagamento delle semestralità di un mutuo concesso per la stessa durata del contributo annuale. Infatti, l'articolo 16 stabilisce che, se i proprietari privati intendono ricostruire in proprio e l'ammontare della spesa non supera le Lire 500.000, il contributo in conto capitale può essere concesso in ragione del 75 o 50 o 25 o 10 per cento della spesa prevista a seconda del reddito accertato ai fini dell'imposta complementare per il 1945. Per gli istituti pubblici di assistenza e di beneficenza, sia civili che ecclesiastici, il contributo ammonta al 50% della spesa, indipendentemente dall'importo e dalla loro situazione fiscale. Nel caso invece la spesa prevista superi le Lire 500.000 (o anche inferiore su richiesta del proprietario, ma eroga-

<sup>72</sup> G.U. n. 289, 14 dicembre 1939

<sup>73</sup> G.U. n. 60, 11 marzo 1940

<sup>74</sup> G.U. n. 94, 20 aprile 1940

<sup>75</sup> G.U. n. 244, 16 ottobre 1942.

<sup>76</sup> G.U. n. 101, 2 maggio 1946.

<sup>77</sup> G.U. n. 39, 8 luglio 1944.

<sup>78</sup> G.U. n. 33, 17 marzo 1945.

<sup>79</sup> G.U. n. 98, 29 aprile 1947 – Suppl. Ordinario n. 980.

to in misura fissa), il concorso dello Stato sarà in conto interessi mediante 60 semestralità costanti pari a quelle del mutuo concesso per la copertura di un terzo della spesa prevista.

Il punto successivo tratta della “Procedura per conseguire il contributo diretto in capitale”, cioè quello che è necessario fare per richiedere ed ottenere il contributo, tenendo presente che, nel caso di condominio, anche un solo condomino può presentare la domanda, effettuare il lavoro e riscuotere il contributo senza che questi atti siano soggetti ad impugnativa sia giurisdizionale che amministrativa (artt. 20 e 21). Seguono altre disposizioni relative ai contributi in conto capitale.

La terza suddivisione parla dei: “Mutui col concorso statale”, dicendo, innanzi tutto, che queste operazioni possono essere effettuate dagli Istituti di credito edilizio e fondiario anche in deroga ai loro statuti e il loro nome deve essere indicato preventivamente nella domanda di finanziamento presentata al Genio civile (art. 26). Per l’art. 27, i mutui non possono superare la spesa occorrente e ritenuta ammissibile dal Genio civile stesso, esclusa ogni altra opera non ritenuta necessaria ai fini della abitabilità, e il contributo è commisurato al terzo della spesa, anche se il mutuo è inferiore alla predetta, ed è corrisposto direttamente all’Istituto mutuante. Come già detto all’art 21 per le richieste di contributo, anche la richiesta e la stipulazione del mutuo, con la relativa ripartizione in quote, può essere fatta da un solo condomino: in questo caso non è comprensibile come l’istruttoria legale effettuata dagli uffici preposti degli Istituti mutuanti possa consentire sia la stipula del contratto che l’iscrizione ipotecaria senza che venga prodotta una procura notarile legalmente depositata (art. 28). Per l’art. 29, i mutui possono essere erogati su stato avanzamento lavori fino all’ultimazione degli stessi e sono ammortizzabili mediante semestralità costanti per un periodo non eccedente i 40 anni; la commissione non può superare lo 0,70% annuo e, nel caso di mutui in contanti, sarà applicata una ulteriore commissione a carico del mutuatario con una percentuale da concordare tra le parti (art. 29). Per l’art. 31, le Casse di risparmio e l’Istituto federale delle casse di risparmio delle Venezie possono stipulare i mutui predetti con alcune limitazioni: l’importo dei lavori non può superare le Lire 500.000, l’interesse potrà essere superiore dello 0,50% rispetto a quello dei Crediti fondiari e saranno gravati, una tantum, da una provvigione dell’1,50% da versare all’atto di erogazione del mutuo.

Il quarto punto si riferisce al “Contributo diretto rateale”: un solo articolo, il 34, precisa che il contributo semestrale sarà versato direttamente ai proprietari.

Quello successivo, il quinto, dice dei “Finanziamenti” dove, all’art. 35, è possibile la concessione di finanziamenti provvisori contro cessione del contributo dello Stato il quale può essere scontato. Ovviamente, a garanzia del mutuo oltre al detto contributo, varrà come sempre l’ipoteca di primo grado (art. 36).

Segue: Esecuzione delle riparazioni a cura del Genio civile e rimborso di spesa

E, poi: Utilizzazione dei fabbricati riparati

Capo III – Ricostruzione nelle località più gravemente danneggiate. Ricostruzioni col contributo dello Stato.

L’art. 50 prevede che il contributo dello Stato può essere concesso per la metà della spesa occorrente per la ricostruzione se i fabbricati si trovano in zona sismica di prima categoria e l’importo è determinato da certi parametri: a) la spesa necessaria è stabilita secondo i prezzi vigenti nel mese precedente alla dichiarazione di guerra (e, quindi, ante svalutazione del periodo), b) ridotta dell’eventuale deprezzamento per vetustà dell’immobile e c) moltiplicata per il rapporto esistente tra i prezzi al momento della ricostruzione e quelli vigenti indicati al punto a). (N. B. i coefficienti Istat relativi ai valori in Lire anno 2001 – ultimo della sua quotazione – dicono che, rispetto ad 1 lira del 2001, quella del 1947 valeva 30,1083 volte tanto e quella del 1940 ben 1130,41 volte tanto: questo significa che nel 1947 la nostra moneta si era svalutata del 375% rispetto al 1940<sup>80</sup>). Per le ricostruzioni a totale carico dello Stato tratta l’art. 55 dicendo che gli immobili ricostruiti vengono consegnati agli I.A.C.P. per essere dati ai senza tetto con precedenza agli sfollati, poi ai funzionari dello Stato ed equivalenti e, infine, ai reduci, partigiani, mutilati e invalidi di

<sup>80</sup> T.C. Verro, *I beni degli altri*, Allegato B pag.221.

guerra e ex combattenti ad un canone di locazione correlato alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e maggiorato di una quota pari allo 0,50% del costo di costruzione.

Capo IV – Riparazione e ricostruzione di fabbricati dell'I.N. C.I.S., degli I.A.C.P. dell'Ente edilizio di Reggio Calabria (?) e di cooperative edilizie e di enti pubblici, i quali potranno (art. 56) ottenere un contributo straordinario pari al 50% della spesa non coperta da altri contributi statali.

Capo V – Attuazione dei piani di ricostruzione – Intervento del Ministro dei lavori pubblici che avviene quando i Comuni non possono provvedere direttamente con la spesa anticipata dallo Stato e recuperata in trenta rate annuali infruttifere decorrenti dal terzo anno successivo al collaudo (art. 58).

Il punto successivo parla della: Procedura per l'attuazione dei piani di ricostruzione che parte dalla compilazione da parte del Genio civile degli elenchi delle aree necessarie per la ricostruzione e regola i rapporti tra questo e i proprietari con le facoltà ed obblighi (artt. 60/72).

Segue la voce: Contributi per le ricostruzioni e nuove costruzioni, dove l'art. 73 li quantifica nella percentuale e stabilisce un contributo premio di incoraggiamento per i proprietari delle aree di cui agli artt. 62 e 65, da un minimo di Lire 30.000 ad un massimo di 100.000 a seconda della superficie dell'alloggio e dal numero delle camere.

Capo VI – Disposizioni comuni ai Capi II, III e IV. Premi di acceleramento. Trattati negli artt. 76 e 77, dicono nel primo che il premio ammonta ad un decimo della spesa se i lavori sono ultimati entro il 31 marzo 1948 e a un ventesimo se finiti entro il 31 marzo 1949. In quello successivo, e pare non in alternativa al precedente, nella misura di un decimo della spesa in caso di contributo in conto capitale e di un ottavo se in conto ammortamento del mutuo con i lavori ultimati entro il termine massimo del 31 dicembre 1949.

Capo VII – Sgombero di macerie e utilizzazione dei materiali recuperati.

Capo VIII – Disposizioni finanziarie e finali. Regola la concessione dei contributi precisando, all'art. 89, che sia quelli in conto capitale che in conto ammortamento mutui spettano a chi, alla data della richiesta, è proprietario del bene da ricostruire.

Niente altro da evidenziare.

Completano il periodo due provvedimenti: il primo è la Legge 2 luglio 1949, n. 408<sup>81</sup>, molto importante e sempre richiamata nei rogiti negli anni a venire, la quale integra/modifica/sostituisce articoli del TU 1165/1938 trattato nel paragrafo precedente sull'Edilizia Economica e Popolare.

Il Titolo I – Costruzione delle case popolari, è il più rilevante in quanto, oltre che alle variazioni predette, stanziava per gli esercizi a venire i contributi trentacinquennali (per un totale di centosettantacinque miliardi) che serviranno, anche, per il pagamento delle semestralità fondiarie. Integra, all'art. 2, gli Enti abilitati a costruire case popolari comprese le cooperative di trasformazione agraria che provvedano alla costruzione di borgate rurali e, agli artt. 7 e 8, amplia l'attività della C.D.P.

Il Titolo II si occupa delle agevolazioni fiscali e tributarie per la costruzione di case di abitazione, il III delle espropriazioni e il IV delle disposizioni finali.

Il secondo è la Legge 29 luglio 1949, n. 474<sup>82</sup> portante provvedimenti per il credito fondiario, e edilizio e agrario di miglioramento la quale, all'art. 1, stabilisce che gli Istituti abilitati alle operazioni in oggetto, possono emettere cartelle e obbligazioni fino a venti volte l'ammontare del capitale versato o del fondo di dotazione e delle riserve; raggiunto detto limite, è consentito, su richiesta, un ulteriore aumento del limite fino a trenta volte. L'art. 2 concede che le cartelle possono essere raggruppate in titoli multipli di duecento o quattrocento di esse, mentre il n. 3 dice che, in ogni caso, gli Istituti abilitati possono erogare mutui destinati alla costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione e sopraelevazione di edifici a prevalente destinazione abitativa non di lusso per un ammontare non superiore al 50% del loro valore cauzionale. Per l'art. 4, i mutui possono essere erogati in cartelle o contanti, su stati

---

<sup>81</sup> G.U. n. 162, 18 luglio 1949.

<sup>82</sup> G.U. n. 179, 6 agosto 1949.

avanzamento lavori e per una durata massima di cinquanta anni e rimborsabili mediante semestralità costanti che possono essere comprensive, nel caso di mutui in contanti, di una provvigione per perdite nel collocamento delle cartelle. Modalità di estrazione all'art. 7 e conferma all'art. 8 che le cartelle sono esenti da ogni imposta presente e futura.

La Legge 29 luglio 1949, n. 481<sup>83</sup> riguarda l'attuazione di iniziative di interesse turistico e alberghiero dicendo, all'art. 1, che è messa a disposizione della Sezione autonoma per l'esercizio del credito alberghiero e turistico della B.N. L. la somma di Lire tre miliardi per finanziamenti al settore; ulteriori fondi sono stanziati per l'uso sul sistema creditizio (art. 2) per la richiesta dei quali l'art. 3 specifica che le domande devono pervenire direttamente al Commissariato per il turismo il quale decide sull'accoglimento fissando la misura dei contributi. L'art. 4 prevede una anticipazione entro il limite di tre miliardi per mutui destinati alla costruzione e arredamento di nuovi alberghi e pensioni oltre che al miglioramento, ampliamento, arredamento o riattamento di quelli esistenti con domanda da presentare, entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, agli Istituti di credito a medio o lungo termine abilitati, compresi i Crediti fondiari. Detti mutui, autorizzati dal Commissariato per il turismo, devono essere garantiti da ipoteca di primo grado assistita, se del caso, da altre garanzie integrative (art. 5) e le opere effettuate hanno il vincolo della destinazione venticinquennale (art. 6). Queste operazioni sono subordinate ad apposite convenzioni tra gli Istituti abilitati con il Ministero del tesoro e il Commissariato per il turismo (art. 8). A garanzia delle eventuali perdite è costituito un fondo, fino alla concorrenza di un miliardo, presso la Sezione predetta della B.N. L. (art. 10). L'art. 11 precisa che i fondi di cui all'art. 4 devono essere assegnati per il 65% (!) ad iniziative nelle province dell'Abruzzo, del Molise, della Campagna, della Lucania, della Puglia, della Calabria, della Sicilia, della Sardegna e dell'Isola d'Elba, Latina e Frosinone e per il restante 35% all'Italia centro-settentrionale. Per la città di Roma, e località limitrofe, dato l'imminente anno santo, gli istituti di credito possono anticipare le somme necessarie anche se il loro ammontare varrà stanziato negli esercizi successivi (e non viene detto chi garantirà detti anticipi) (art. 12).

A completamento del periodo, la Legge 3 agosto 1949, n. 589<sup>84</sup> viene ricordata solamente per l'art. 11 il quale prevede che province, comuni e similari per l'esecuzione delle opere previste, possono contrarre mutui con la C.D.P. o altri istituti di credito ma con l'avvertenza che se il mutuo è contratto con la C.D.P. il contributo statale è aumentato del 40% della differenza tra l'interesse applicato dalla Cassa medesima e quello dell'altro mutuante, a condizione che non superi il 7% (!).

## 16. Gli anni '50

Il periodo inizia con due leggi che possiamo definire istituzionali: 6 marzo 1950, n. 108<sup>85</sup> che costituisce presso il credito fondiario delle Venezie una Sezione autonoma per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità nell'ambito delle provincie venete e di quella di Mantova mediante la concessione di mutui della durata massima trentacinquennale (art. 1) con garanzia di prima ipoteca, della cessione di annualità a carico dello Stato, di delegazioni sui proventi delle imposte di consumo; però, se i mutui sono concessi ad imprese di nazionalità italiana (?) non possono avere una durata superiore a venti anni con garanzia di ipoteca sulle opere e sugli impianti. I finanziamenti possono essere in contanti e in obbligazioni con corrispondenti emissioni di obbligazioni che sono equiparate, in tutto e per tutto, alle cartelle fondiarie (art. 3) e pure il trattamento tributario è equiparato a quello dei mutui fondiari (art. 4).

<sup>83</sup> G.U. n. 181, 9 agosto 1949.

<sup>84</sup> G.U. n. 202, 3 settembre 1949.

<sup>85</sup> G.U. n. 79, 4 aprile 1950.

La seconda è la Legge 17 novembre 1950, n. 1095<sup>86</sup> che include la Cassa di Risparmio di Calabria tra gli istituti abilitati a compiere operazioni di credito agrario di miglioramento con contributo statale nel pagamento degli interessi.

A cavallo di queste, troviamo la Legge 10 agosto 1950, n. 715<sup>87</sup> che costituisce un Fondo per l'incremento edilizio – F.I.E. destinato a favorire l'attività edilizia privata con la concessione di mutui destinati alla costruzione di case di abitazione. Per fare questo istituisce presso il Ministero per il tesoro un fondo dotato della somma di Lire dieci miliardi, aumentabile a quindici nei successivi due esercizi finanziari, destinato a sollecitare l'edilizia privata con la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione non di lusso (art. 1). L'articolo successivo (il 2) stabilisce che per la concessione dei mutui, gli alloggi devono avere certe caratteristiche di superficie e di composizione già indicate nell'art. 5 della L.408/1949 e viste precedentemente. L'importo del mutuo può raggiungere il 75% del costo complessivo con garanzia di ipoteca di primo grado (art. 3), ammortizzabile entro il termine massimo di trentacinque anni con un costo complessivo per il mutuatario non superiore al 4% (oltre all'ammortamento) (art. 4) e, per consentire queste condizioni, gli Istituti emetteranno delle cartelle in serie speciali che saranno cedute al valore nominale al Ministero del tesoro (art. 5); le domande di mutuo devono essere presentate all'Ufficio del Genio civile, territorialmente competente, il quale avrà sessanta giorni di tempo per la possibilità di accoglimento: in caso favorevole le domande dovranno essere corredate dalla documentazione necessaria compresa la disponibilità dell'Istituto di credito fondiario a concedere il finanziamento (art. 6). Per l'art. 7, i mutui sono erogabili su stati avanzamento dei lavori dopo che la parte contraente abbia impiegato almeno il 25 % della somma totale e gli assegnatari degli alloggi devono avere determinate caratteristiche personali (artt. 8 e 9). Gli articoli successivi prevedono la costituzione di una commissione di vigilanza e ne precisa i compiti.

A completamento di quanto detto, possiamo citare le istruzioni ministeriali per l'applicazione della Legge istitutiva<sup>88</sup>, la bozza della convenzione tra il Ministero del Tesoro e gli Istituti<sup>89</sup> e il D.M. 7 novembre 1975 sulla determinazione del tasso agevolato dei mutui<sup>90</sup>.

Successivamente troviamo la Legge 25 luglio 1952, n. 949<sup>91</sup> recante provvedimenti per lo sviluppo dell'economia e l'incremento dell'occupazione: Legge importante che tratta svariati argomenti tra i quali citeremo solo come memoria quelli non inerenti il nostro argomento.

Capo I – Cassa per il Mezzogiorno è per la formulazione di un piano di 12 anni di opere straordinarie per il progresso economico e sociale dell'Italia meridionale.

Capo II – Opere straordinarie per l'Italia centro-settentrionale, con un programma decennale.

Capo III – Credito per macchine agricole, opere irrigue e Costruzioni rurali, dove appaiono argomenti per noi pertinenti come anticipazioni agli Istituti esercenti il credito agrario di esercizio (art. 5) con stanziamenti annuali destinati a prestiti per acquisto di macchine, prestiti e mutui per opere di irrigazione e costruzione di fabbricati rurali (art. 6) con decreti annuali del M.A.F. per stabilire le quote da concedere ai singoli Istituti (art. 7); mutui che potranno essere concessi per il 75% della spesa necessaria (art. 10) con ammortamento delle operazioni in cinque anni per acquisto macchine, sei per opere di irrigazione e dodici per edifici rurali ad un tasso annuo di interesse non superiore al 3 % comprensivo delle spese viarie degli Istituti (art. 11).

Capo IV – Bonifiche, miglioramenti fondiari.

Capo V – Credito a medio termine alle medie e piccole industrie: capo estremamente importante (artt. 17/32) perché istituisce il Mediocredito, ente di diritto pubblico, con sede in Roma (ancora oggi

---

<sup>86</sup> G.U. n. 14, 18 gennaio 1951.

<sup>87</sup> G.U. n. 211, 14 settembre 1950.

<sup>88</sup> A.B.I. La legislazione italiana sul credito fondiario ed edilizio – Bancaria – Roma 1976, pag. 369.

<sup>89</sup> La legislazione italiana 1976, pag. 373.

<sup>90</sup> La legislazione italiana 1976, pag. 379.

<sup>91</sup> G.U. n. 174, 29 luglio 1952.

determinante nella vita finanziaria del Paese), stabilendone le operazioni autorizzate, gli Istituti con i quali relazionare, il fondo di dotazione, gli organi (Consiglio generale, Consiglio di amministrazione e Collegio dei sindaci) con relative composizioni e nomine.

Capo VI – Credito all’artigianato, che tratta della C.c.i.a., delle banche sue interlocutrici, del fondo di dotazione, sua attività e organi (artt. 33/52).

Capo VII – Costruzione di metanodotti e ricerca idrocarburi.

Capo VIII – Costruzioni navali per la marina-mercantile.

Capo IX – Addestramento e impiego di mano d’opera disoccupata.

Capo X – Case per i lavoratori. Capo XI – Contributo straordinario temporaneo per investimento intesi (così nel testo) a combattere la disoccupazione e

Capo XII – Disposizioni finali.

A seguire altri due provvedimenti istituzionali: Legge 24 febbraio 1953, n. 101<sup>92</sup> che include la Cassa centrale di risparmio “Vittorio Emanuele per le province siciliane in Palermo” tra gli istituti che possono compiere operazioni di credito agrario di miglioramento con contributo statale nel pagamento degli interessi e la Legge 13 marzo 1953, n. 208<sup>93</sup> la quale ha due obiettivi: la costituzione di un Istituto per il medio e lungo termine in Trentino-Alto Adige e la Sezione di credito agrario di esercizio per la B.N. L. Il primo è indirizzato alle medie e piccole imprese e ha annessa una Sezione per il credito agrario di miglioramento; ha un fondo di dotazione a carico del Ministero del tesoro per 800 milioni e della Regione Trentino-Alto Adige per 450 milioni, mentre quello per il credito agrario di esercizio è rispettivamente di 200 e 100 milioni entrambi, eventualmente, incrementabili anche da parte di altri Istituti di credito. Il secondo obiettivo invece dice che non solo la B.N. L. può fare operazioni di credito agrario di esercizio su tutto il territorio nazionale, ma anche la B.N. A. e, per la zona di sua competenza, la C.R.C. La B.N. L. per finanziarsi, potrà emettere obbligazioni e buoni fruttiferi, anche al portatore.

Segue la Legge 27 dicembre 1953, n. 968<sup>94</sup> relativa alla concessione di indennizzi e contributi per danni di guerra, indubbiamente interessante per i suoi contenuti, ma di scarsa importanza per quanto concerne il nostro argomento eccezione fatta per alcuni articoli che andiamo a verificare. Il primo articolo di nostro interesse è il 39 che stabilisce le provvidenze nel caso in cui i danneggiati provvedano direttamente alla riparazione dei danni, dicendo che, se i lavori sono inferiori alle Lire 500.000, il contributo sarà del 25 o 50 o 75% dei lavori a seconda del reddito accertato, e se di importi superiori il contributo può essere rateale in 60 semestralità in ragione del 50% della spesa. Gli artt. 42 e 43 sono relativi alla percentuale del contributo trentennale per la ricostruzione; l’art. 44 ha una particolarità: dice “...nella misura massima del ? per cento...” omettendo la percentuale; il 48 precisa che, nel caso di condominio, un solo condomino può operare in nome e per conto degli altri. L’articolo 60 dice degli Enti autorizzati alla concessione del mutuo che sono i soliti ai quali si aggiunge la “Giunta del Comitato amministrativo soccorso ai senzatetto – C.A.S.A.S.”. Il 61 successivo precisa che i mutui possono essere erogati su stati avanzamento lavori e ammortizzabili in 30 anni massimi ad un interesse determinato con decreti del Ministro per il Tesoro e per i quali gli Enti potranno emettere serie speciali di cartelle allo stesso saggio (art. 62). Questi mutui godono dell’estensione delle leggi sul credito fondiario (art. 68).

Abbiamo poi la Legge 31 luglio 1954, n. 607<sup>95</sup> che tratta della concessione dei contributi e delle agevolazioni tributarie per i mutui.

<sup>92</sup> G.U. n. 65, 18 marzo 1953.

<sup>93</sup> G.U. n. 86, 14 aprile 1953.

<sup>94</sup> G.U. n. 299, 31 dicembre 1953 – Suppl. Ordinario n. 1.

<sup>95</sup> G.U. n. 183, 12 agosto 1954.

E poi, la Legge 4 agosto 1955, n. 683<sup>96</sup> la quale, in un unico articolo, stabilisce che le cartelle e le obbligazioni fondiari possono essere raggruppate in titoli multipli di 200, 400, 1000 e 2000 di esse.

Ancora, la Legge, importante per il settore, 4 agosto 1955, n. 691<sup>97</sup> che reca provvidenze a favore dell'industria alberghiera dicendo, all'art. 1, che è costituito un Fondo di rotazione destinato: a) alla concessione di mutui venticinquennali per la costruzione, la ricostruzione, l'ampliamento e l'adattamento di immobili ad uso di alberghi e pensioni con quella destinazione e b) per mutui decennali destinati all'arredamento delle aziende di cui al punto precedente. L'art. 2 precisa la consistenza del detto fondo il cui importo è depositato presso la Tesoreria centrale (art. 3); le modalità di concessione sono stabilite dall'art. 4 e le operazioni possono essere effettuate dalla Sezione autonoma per l'esercizio del credito alberghiero e turistico presso la B.N. L., dagli Istituti o sezioni di credito a medio/lungo, compresi i crediti fondiari e dalle Casse di risparmio con i quali il Ministero del tesoro stipulerà apposite convenzioni (art. 5). I mutui di cui al punto a) non possono superare il 50% del costo con un limite di 250 milioni, mentre quelli del b) il 25% della spesa con un limite massimo di 25 milioni entrambi ad un tasso del 4% di cui il 3,25% affluisce al Fondo e lo 0,75% all'Istituto finanziatore (art. 6) con garanzia ipotecaria per i primi mentre per i secondi può essere integrata o sostituita da altre garanzie ritenute valide (art. 7). Ovviamente, gli immobili sono vincolati alla destinazione di uso alberghiero (art. 9).

A chiusura del decennio, troviamo la Legge 11 marzo 1958, n. 238<sup>98</sup> che istituisce presso i crediti fondiari sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità, dicendo che compito di queste Sezioni è l'erogazione di mutui a favore di enti pubblici, loro consorzi, delle aziende autonome, e società loro collegate, nonché imprese di nazionalità italiana concessionarie (art. 1). Questi mutui saranno di durata non superiore ai 35 anni con garanzia di ipoteca di primo grado, cessione di annualità o contributi a carico di Enti statali, delegazioni di questi da concedersi di volta in volta, mentre per le imprese italiane la durata non sarà superiore ai 20 anni con garanzia ipotecaria e/o cessione di annualità o contributi, tutti con privilegio sugli impianti e macchinari (art. 2). Le Sezioni potranno erogare mutui in contanti o in cartelle con emissione di obbligazioni pari all'ammontare dei mutui concessi (art. 3). L'incongruenza da chiarire è che il mutuo, da una parte è per 35 anni, se assistito da cessione di annualità, e dall'altra per soli 20 anni se ipotecario.

In ultimo e a completamento della voce precedente, troviamo il D.P.R. 16 dicembre 1958, n. 1257<sup>99</sup> con il quale il Presidente della Repubblica approva lo statuto della Sezione autonoma "Opere pubbliche" presso l'Istituto bancario San Paolo di Torino.

## 17. Anni '60 - Edilizia

Abbiamo con gli anni di questo decennio un periodo particolarmente fecondo di provvedimenti riguardanti sia l'edilizia che il credito agrario per cui, e per non confondere ulteriormente le idee, si ritiene opportuno scomporlo in due paragrafi distinti: questo per l'edilizia e il 18 successivo per l'agrario.

Il primo decreto che troviamo è la Legge 3 febbraio 1961, n. 39<sup>100</sup> che, in un unico articolo, autorizza l'emissione di cartelle fondiari sulla base dei contratti condizionati di mutuo (e prima della stipulazione di quelli definitivi) purché sia stata validamente iscritta la relativa ipoteca; l'importo non potrà eccedere, per ciascun istituto, l'ammontare del suo fondo di dotazione e delle riserve non specifiche e il definitivo dovrà avvenire entro sei mesi dal condizionato. Se l'importo erogato sarà inferiore alle cartelle emesse, la differenza dovrà essere rimborsata nella prima estrazione utile,

---

<sup>96</sup> G.U. n. 189, 18 agosto 1955.

<sup>97</sup> G.U. n. 189, 18 agosto 1955.

<sup>98</sup> G.U. n. 81, 3 aprile 1958.

<sup>99</sup> G.U. n. 32, 8 febbraio 1960.

<sup>100</sup> G.U. n. 54, 2 marzo 1961.

mentre per le erogazioni regolari l'inizio dell'estrazione potrà essere differita di un semestre (per fare coincidere emissione con estrazione).

A seguire, abbiamo la Legge 28 luglio 1961, n. 850<sup>101</sup>, anche questa con articolo unico, che autorizza gli Istituti di credito fondiario a derogare dalla propria competenza territoriale per operazioni da effettuarsi nel territorio di competenza della Cassa per il Mezzogiorno per mutui su beni urbani concernenti l'edilizia popolare ed economica di cui alla Legge n. 1165/1938.

Contenuta (due soli articoli) è la Legge 24 novembre 1961, n. 1306<sup>102</sup> che, all'art. 1, specifica come devono essere impiegati i fondi di riserva: in mutui edilizi senza emissione di cartelle (interessante), contanti, titoli di Stato o da questo garantiti, cartelle fondiarie di propria emissione o di altri Istituti e cartelle di credito agrario e, in quello successivo, consente che la metà degli utili destinati a riserva possono essere destinati all'acquisto di immobili.

Molto importante, troviamo poi la Legge 18 aprile 1962, n. 167<sup>103</sup> di carattere esclusivamente edilizio ma che va letta unitamente alla 1022/1965, che vedremo successivamente, e con la quale darà un sensibile contributo allo sviluppo edilizio e, conseguentemente, ai mutui edilizi. Nella sostanza, dice, all'art. 1, che i comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti (o inferiori se con particolari caratteristiche) devono formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, comprese le aree a verde pubblico: si tratta, quindi, della prima Legge che impone anche quella che è detta "urbanizzazione secondaria". Nel successivo art. 2 precisa che se il Comune non provvede a definire il piano entro 180 giorni dalla entrata in vigore della legge, il Ministro provvederà alla nomina di un commissario ad acta e prosegue precisando come devono essere scelte le aree (art. 3); l'art. 4 dice che il piano deve contenere gli elementi riferibili alla rete stradale, agli spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico, agli edifici pubblici e di culto, alla suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione dell'ubicazione e della volumetria. Passando all'art. 10, questo stabilisce che i Comuni e i Consorzi possono acquistare, anche mediante esproprio, il 50% delle aree comprese nel piano che possono poi cedere in diritto di superficie o a rivenderle, dopo averle urbanizzate, ad un prezzo di cessione pari al prezzo di acquisto, o dell'indennità di esproprio, maggiorato delle spese sostenute per l'urbanizzazione; il rimanente 50% può essere richiesto per la costruzione da parte di tutta una serie di istituzioni, a partire dallo Stato stesso. L'indennità di esproprio viene stabilita dall'Ufficio tecnico erariale (art. 11) e i proprietari delle aree possono richiedere di costruire direttamente a condizione che i lavori vengano iniziati entro 120 giorni dal rilascio della licenza e ultimati entro un biennio (artt. 16 e 17).

Un solo articolo compone la Legge 12 dicembre 1962, n. 1907<sup>104</sup> che modifica il regolamento relativo all'estrazione delle cartelle dicendo che per ogni elenco (taglio) i titoli da rimborsare saranno costituiti dal numero estratto e "da tutti i successivi fino alla concorrenza di quelli da rimborsare" per cui si può ipotizzare un unico sorteggio per ogni taglio.

La Legge 14 febbraio 1963, n. 60<sup>105</sup> si occupa di due argomenti: la liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N. A. - Casa (che non è di nostra pertinenza) e dell'istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori (che vedremo in forma contenuta). Nel Titolo II - Programma decennale di costruzione di case per lavoratori, troviamo, al punto 4) dell'art. 15, che è prevista la costituzione di un fondo di rotazione per la costruzione o per l'acquisto di alloggi destinati a lavoratori isolati: fondo che, nel successivo art. 16, ha lo scopo di consentire agli Istituti mutuatari di effettuare anticipazioni per la costruzione/acquisto/miglioramento dell'immobile; prestiti che potranno raggiungere l'85% della spesa necessaria e, per l'art. 17, rimbor-

<sup>101</sup> G.U. n. 216, 1° settembre 1961.

<sup>102</sup> G.U. n. 317, 22 dicembre 1961.

<sup>103</sup> G.U. n. 111, 30 aprile 1962.

<sup>104</sup> G.U. n. 37, 9 febbraio 1963.

<sup>105</sup> G.U. n. 44, 16 febbraio 1963.

sabili in 20 anni in quote annuali del 6,50% onnicomprensive: quote che, scalate di quanto spettante come commissione per gli Istituti, devono comunque essere versate alla Gestione case per lavoratori anche se non pagate dai mutuatari. A tutela degli Istituti per il mancato pagamento, viene costituito, presso la Gestione, un apposito fondo di garanzia. L'art. 25 prevede che le aree fabbricabili devono fare parte dei piani di zona previsti dalla 167/1962. Gli artt. 29 e 30 del Titolo III si occupano delle norme per la esecuzione del programma decennale.

Il successivo D.P.R. 11 ottobre 1963, n. 1471<sup>106</sup> è il regolamento di attuazione della Legge anzidetta, stabilendo compiti, mansioni e procedure per la sua applicazione, mentre la Legge 4 novembre 1963, n. 1460<sup>107</sup> porta disposizioni per l'incremento dell'edilizia economica e popolare fissando i limiti di spesa, la sua ripartizione (due terzi agli enti pubblici e un terzo alle cooperative) e la percentuale del contributo (5% per le abitazioni in locazione semplice e 4% per quelle in proprietà) e inserendo tra gli enti pubblici anche I.N. F.I.R. che potrà emettere serie speciali di cartelle all'interesse determinato dal M.D.T.

Nel frattempo, abbiamo avuto la Legge 29 settembre 1964, n. 847<sup>108</sup> in base alla quale i Comuni e loro Consorzi possono contrarre mutui con Istituti abilitati e ai sensi della Legge n. 167/1962 appena citata sia per l'acquisizione di aree che per la loro urbanizzazione (art. 1), mutui con una durata massima di 12 anni ad un interesse stabilito dal Ministro del tesoro (art. 2); per urbanizzazione si intende quella primaria (art. 3).

A seguire il D.L. 15 marzo 1965, n. 124<sup>109</sup> convertito nella Legge 13 maggio 1965 n. 431<sup>110</sup> si occupa di interventi per la ripresa economica nazionale trattando più argomenti, dai finanziamenti da parte del C.c.o.p. e della C.D.P. alle agevolazioni fiscali.

La stessa 167/1962 precedentemente citata, è poi soggetta a modificazioni e integrazioni con la Legge 21 luglio 1965, n. 904<sup>111</sup> a quale all'art. 1 aumenta con maggiorazioni l'indennità di espropriazione, ribadisce, all'art. 2, che i proprietari di aree site nei piani di zona possono costruire in proprio e stabilisce, all'art. 3, che le spese di urbanizzazione primaria sono a carico dei proprietari in proporzione al volume edificabile consentito e devono essere rimborsate al Comune al momento del ritiro della licenza edilizia. Infine, l'art. 5 stabilisce che, per i primi dieci anni dall'abitabilità, gli alloggi possono essere dati in locazione per un canone annuo stabilito in apposita convenzione con il Comune e rapportato al costo di costruzione e il valore dell'area.

Passiamo ora al provvedimento legislativo accennato nel terzo capoverso di questo paragrafo e, cioè, del D.L. 6 settembre 1965, n. 1022<sup>112</sup> che con la sua conversione nella Legge 1° novembre 1965, n. 1179<sup>113</sup> si occupano di norme per incentivare l'attività edilizia. Poiché il secondo porta numerose modifiche al primo e per evitare inutili ripetizioni, saranno esaminate come fossero un tutt'uno facendo seguire al richiamo del numero degli articoli quello della Legge relativa. Inizia (art. 1/1179) indicando lo stanziamento finanziario per provvedere alla concessione di contributi in annualità per la costruzione di alloggi popolari; il successivo articolo (2/1179) dice dove devono realizzate le costruzioni, se o non comprese nei piani di zona della predetta Legge n. 167/1962; lo stanziamento dei contributi va negli stati di previsione del Ministero dei lavori pubblici (art. 3/1022). Il successivo lungo articolo (4/1179) indica gli Istituti autorizzati (i soliti) a concedere i mutui per l'attuazione di un programma straordinario per favorire la costruzione o l'acquisto di abitazioni, aventi certi requisiti, fino al 75% del-

<sup>106</sup> G.U., n. 293, 11 novembre 1963 – Suppl. Ordinario.

<sup>107</sup> G.U. n. 292, 9 novembre 1963.

<sup>108</sup> G.U. n. 248, 8 ottobre 1964.

<sup>109</sup> G.U. n. 67, 15 marzo 1965.

<sup>110</sup> G.U. n. 120, 14 maggio 1965.

<sup>111</sup> G.U. n. 190, 31 luglio 1965.

<sup>112</sup> G.U. n. 224, 6 settembre 1965.

<sup>113</sup> G.U. n. 275, 3 novembre 1965.

la spesa complessiva specificando che per l'acquisto può essere destinato il 23% dello stanziamento complessivo sempre che si tratti di abitazioni già costruite con abitabilità non anteriore al 1° gennaio 1964; la garanzia è data dall'ipoteca di primo grado e da quella dello Stato per il pagamento delle semestralità nella misura del 44% dell'importo del mutuo, garanzia che diventa operante entro 120 giorni dall'esecuzione immobiliare che deve avvenire entro un anno dal verificarsi dell'insolvenza. I mutui devono avere una durata massima di 25 anni e non possono gravare sui mutuatari in misura superiore (tutto compreso) al 5,50% oltre ammortamento, possono essere concessi in contanti o in cartelle con possibilità di emettere ulteriori cartelle a copertura delle perdite di emissione (c.d. scarto cartelle). L'art. 5/1179 dice che entro 30 giorni dall'entrata in vigore di questa Legge il Ministero per il tesoro, di concerto con quello per i lavori pubblici, dovrà stipulare apposite convenzioni con gli Istituti abilitati; il 6/1179 prevede che il Ministero per i lavori pubblici corrisponde agli Istituti un contributo pari alla differenza tra l'effettivo costo dell'operazione (compresa la provvigione per la perdita relativa al collocamento delle cartelle) e l'onere assunto dai mutuatari. Per l'art. 7 il Ministero per i lavori pubblici provvede, semestralmente, alla ripartizione territoriale e fra le categorie dei contributi previsti, mentre l'art. 8 stabilisce che i mutui sono concessi per l'acquisto e la costruzione di abitazioni aventi le caratteristiche di cui alla 408/1949 con una autorimessa di mq. 25 massimi (1° comma 8/1179), il Ministro stabilirà il prezzo massimo per mq. o per mc. degli alloggi da acquistare o costruire (2° comma 8/1179), le abitazioni sono destinate a cittadini italiani con residenza nel Comune dove si trova l'immobile e che non siano già proprietari di altra abitazione o ottenuto, non importa dove, assegnazioni con contributi statali (3° comma 8/1179), è vietata la l'assegnazione anche nel caso che sia il richiedente sia il coniuge non legalmente separato siano proprietari di altra abitazione (4° comma 8/1022) ed è vietata l'assegnazione di più di una abitazione alla stessa persona e ai membri della sua famiglia (5° comma 8/1022). L'art. 9 stabilisce chi può essere ammesso alla richiesta dei mutui, mentre il 10 (10/1179) stabilisce che le domande di mutuo, corredate da una relazione contenente indicazione e caratteristiche di cosa si vuole acquistare o costruire, debbono essere presentate entro il 31 dicembre 1965 ad uno degli Istituti abilitati: questo, se ritiene la domanda meritevole, invita il richiedente a presentare la documentazione idonea a seconda della tipologia della garanzia, tenendo presente che saranno preferite, in ordine di presentazione, le domande che si riferiscono ai piani di zona previsti dalla Legge 18 aprile 1962, n. 167 (ecco il collegamento già accennato parlando di quella legge) e che abbiano i prezzi meno elevati in relazione ai limiti stabiliti dal Ministro per i lavori pubblici. L'articolo successivo (11/1179) stabilisce che per ottenere il contributo gli Istituti devono inviare al Genio civile competente: a) se trattasi di nuove costruzioni, a lavori ultimati, il progetto esecutivo e il contratto di mutuo, b) se abitazione da acquistare, la pianta dell'abitazione e il contratto, c) la documentazione comprovante il possesso dei requisiti prescritti per i destinatari; gli Uffici del Genio civile, accertata la regolarità della documentazione, trasmettono al Provveditorato regionale alle opere pubbliche la domanda di concessione del contributo con un certificato di regolarità edilizia. L'art. 12/1179 afferma che le imprese costruttrici non possono locare gli appartamenti costruiti con le agevolazioni e possono venderli a persone prive dei requisiti solo a condizione che rinuncino al mutuo agevolato; gli assegnatari e gli acquirenti devono occupare gli alloggi per almeno un quinquennio dalla assegnazione e, per lo stesso periodo non possono né affittarli né rivenderli salvo che sussistano gravi motivi e previa autorizzazione del Provveditore regionale alle opere pubbliche.

A completamento e integrazione troviamo tutta una serie di istruzioni ministeriali, circolari e D. M., che regolamentano e interpretano la normativa<sup>114</sup>.

Richiamiamo la Legge 31 ottobre 1965, n. 1244<sup>115</sup> che stabilisce i nuovi tagli delle cartelle e delle obbligazioni: multipli di 200, 400, 1.000, 2.000, 4.000, 10.000 e 20.000 il che significa, considerando il taglio base di Lire 500, che il raggruppamento massimo vale 10 milioni.

<sup>114</sup> La legislazione italiana 1976, pagg. 380-434.

<sup>115</sup> G.U. n. 287, 17 novembre 1965.

Segue la Legge 6 agosto 1967, n. 765<sup>116</sup> che modifica e integra sotto l'aspetto tecnico-procedurale la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, che abbiamo già visto nel precedente paragrafo 15.

La Legge 28 marzo 1968, n. 422<sup>117</sup> nei primi articoli si occupa degli stanziamenti per poi, art. 5, occuparsi di mutui per le opere di urbanizzazione dove il 20% delle quali può essere assistita da un mutuo, al massimo di 35 anni, le cui rate annuali sono pari al contributo statale con domanda da presentare al Ministero competente e con l'avvertenza che, dopo il collaudo, le opere passano di proprietà del comune. Il successivo art. 6 è di difficile comprensione, e sarebbe necessario vedere il Decreto ministeriale attuativo, in quanto dice che i comuni interessati alle opere debbono rimborsare allo Stato la spesa sostenuta, corrispondente dal collaudo, mediante 30 rate annuali costanti infruttifere decorrenti dal terzo anno successivo a quello del collaudo: parrebbe quindi (e non sarà senz'altro così) che venga restituita al 100% una somma che è stata finanziata al 20%. L'art. 8 dice che il contributo si riferisce ad abitazioni destinate alla locazione semplice salvo accertati mutamenti per i quali il ministero dei lavori pubblici può consentirne la cessione in proprietà fino ad un massimo del 10% a favore di coloro che abbiano legittimamente e ininterrottamente occupato dette abitazioni per almeno 15 anni: sembra un articolo scritto a "futura memoria".

Il decennio chiude con un provvedimento che riguarda i mutui edilizi in genere: si tratta della Legge 27 marzo 1969, n. 120<sup>118</sup> la quale, in un unico articolo, autorizza all'emissione di cartelle fondiari a fronte degli scarti rateizzati sui mutui edilizi, a condizione che le abitazioni sottostanti abbiano le caratteristiche previste dalla Legge n. 1165/1938.

Viene infine richiamato, non solo per curiosità ma perché importante ai fini delle esenzioni fiscali, il D.M. 2 agosto 1969<sup>119</sup> il quale, in 11 articoli ed 1 allegato, stabilisce le caratteristiche delle abitazioni di lusso.

## 18. Anni '60 – Agricoltura

Come detto nel precedente paragrafo, la produzione legislativa di questo decennio è stata notevole e, ora, ci occuperemo di quanto concerne il credito agrario: il primo provvedimento che troviamo è la Legge 21 maggio 1961, n. 456<sup>120</sup> la quale autorizza l'Istituto bancario San Paolo di Torino a compiere operazioni di credito agrario di miglioramento, attraverso la propria Sezione di "Credito fondiario", nelle province in cui ha proprie dipendenze; le operazioni sono quelle previste dalla Legge n. 1760/1928 (art. 1) e, a fronte di queste, potrà emettere cartelle aventi le stesse caratteristiche di quelle del credito fondiario (art. 2).

Dopo questo provvedimento istitutivo, troviamo, quasi subito, il "Piano quinquennale per lo sviluppo dell'agricoltura" emanato con la Legge 2 giugno 1961, n. 454<sup>121</sup> la quale richiama, nella sua lunga stesura, numerosi provvedimenti emanati nel corso degli anni i quali, di norma, non saranno qui riesaminati visto che, nella quasi loro totalità, riguardavano stanziamenti di contributi per favorire l'agricoltura. Si tratta di una Legge che stanziava ingenti somme (550 miliardi di Lire) per il quinquennio 1961/'65 con il lodevole intento di migliorare l'agricoltura nel suo insieme con dei provvedimenti specifici atti a formare e consolidare imprese efficienti e organizzate, per incrementare la produttività, l'occupazione e l'adeguamento delle produzioni alle richieste dei mercati anche internazionali con stabilità dei prezzi dei prodotti agricoli (art. 1). Questo piano quinquennale impegnerà il M.A.F. in un

---

<sup>116</sup> G.U. n. 218, 31 agosto 1967.

<sup>117</sup> G.U. n. 100, 19 aprile 1968.

<sup>118</sup> G.U. n. 101, 19 aprile 1969.

<sup>119</sup> G.U. n. 218, 27 agosto 1969.

<sup>120</sup> G.U. n. 142, 12 giugno 1961.

<sup>121</sup> G.U. n. 141, 10 giugno 1961 – Suppl. Ordinario.

programma indubbiamente ampio e ambizioso avente lo scopo, una volta per tutte, di mettere l'agricoltura sulla giusta via (art. 2).

Saltando direttamente al Titolo II – Capo II – Sezione I, l'art. 8 parla dello stanziamento di fondi, della percentuale di erogazione e della tipologia di quanto finanziabile, partendo dall'art. 4 del Regio Decreto 13 febbraio 1933, n. 215<sup>122</sup>: è molto lungo e terribilmente complicato da capire in assenza di una tabella riepilogativa che incroci le varie percentuali di concessione con l'ubicazione dei beni e la consistenza degli interventi. Il successivo art. 9, molto importante, parla della concessione di mutui per opere di miglioramento fissandone i tassi di interesse ma non la durata e, nei successivi articoli, suddivide i contributi nelle varie forme di intervento fino all'art. 16 dove tratta dei prestiti e mutui per lo sviluppo zootecnico con l'impegno di spesa annuale, l'indicazione del tasso (1 o 2%) e la loro durata (5 o 15 anni). L'art. 19 del Capo II tratta del Credito di conduzione fissando il tasso d'interesse a carico degli utenti con la differenza a carico dello Stato. Per l'art. 20 i mutui col contributo dello Stato possono essere concessi anche per impianti collettivi per la raccolta, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la diretta vendita al consumo di prodotti agricoli e zootecnici. Il Capo III, l'art. 27, altrettanto molto importante, tratta le agevolazioni finanziarie stabilendo i vari capitoli di spesa tra i quali spicca quello per la concessione del concorso dello Stato sui mutui per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, stabilendone il tasso nella misura del 2% sui mutui trentennali per gli acquisti effettuati nel quinquennio 1960-65.

Il Titolo V – Disposizioni finali contiene alcune disposizioni interessanti quali: a) art. 36, istituzione del Fondo interbancario di garanzia – F.I.G. per la copertura dei rischi derivanti dalla concessione di mutui, garanzia sussidiaria che si esplica fino all'80% della perdita sofferta, in dipendenza della quale gli Istituti possono, in deroga, concedere mutui sino all'importo del valore cauzionale dei fondi e degli impianti; il Fondo ha personalità giuridica con gestione autonoma con dotazioni finanziarie di varia provenienza, a partire dalla trattenuta dello 0,20% sull'importo erogato dei mutui; b) l'art. 40 parlando della ripartizione territoriale della spesa, fa riferimento alla Legge 10 agosto 1950, n. 646 che istituiva la Cassa per opere straordinarie di pubblico interesse nell'Italia meridionale, poi comunemente conosciuta come "Cassa per il Mezzogiorno"; c) art. 45 con norme finanziarie per le quali il M.D.T. può contrarre, per far fronte alle spese, mutui con il Consorzio di credito per le opere pubbliche e, infine, d) all'art. 48, la definizione di coltivatore diretto, di piccola e media azienda.

La Legge 23 maggio 1964, n. 404<sup>123</sup> attua interventi diretti al risanamento, al miglioramento e all'accrescimento del patrimonio zootecnico, per il miglioramento e l'incremento dell'olivicoltura e a favore della bieticoltura: in questo contesto, rfinanzia il fondo di rotazione (art. 3) e i mutui di cui all'art. 9 della Legge n. 454/1961 prevedendo anche la possibilità di mutui integrativi per le maggiori spese.

L'anno successivo, troviamo la Legge 26 maggio 1965, n. 590<sup>124</sup>, pure molto importante, con disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice e che, all'art. 1, prevede possano essere concessi mutui quarantennali al tasso dell'1% a coloro i quali si occupano in via continuativa dell'attività agricola sia singolarmente che associati in cooperative. A costoro possono essere concessi anche prestiti a tasso agevolato per l'acquisto di macchine, attrezzi e bestiame della durata di cinque anni e al tasso del due per cento (art. 2). Questi finanziamenti sono subordinati al rilascio di un nulla osta emesso dall'IPA e, se superiori a 30 milioni, al visto dell'IAC (art. 3) e sono assistiti dal F.I.G. per il quale viene precisato il dettaglio delle fonti delle sue disponibilità finanziarie (art. 6). Il 7 ribadisce che il mutuatario è soggetto alla trattenuta dello 0,20% sull'importo erogato del finanziamento. L'art. 8 stabilisce che chi utilizza il fondo agricolo (nelle sue varie eccezioni) da almeno quattro anni, ha diritto di prelazione per l'acquisto e ne regola tutte le sue procedure. L'art. 12 del Titolo II prevede che la Cassa per la formazione della proprietà contadina può concedere finanziamenti a favore degli Enti di sviluppo per

<sup>122</sup> N. B. Legge che ha per titolo "Nuove norme per la bonifica integrale" e che al Titolo III tratta dei miglioramenti fondiari.

<sup>123</sup> G.U. n. 146, 16 giugno 1964.

<sup>124</sup> G.U. n. 142, 9 giugno 1965.

l'acquisto/trasformazione di aziende agrarie, mentre l'art. 16 del Titolo III dice che presso il MAF è istituito un fondo di rotazione a favore delle anticipazioni agli Istituti che esercitano il credito agrario e ne fissa le coperture finanziarie a carico del bilancio del M.A.F. stesso e, infine, l'art. 31 definisce chi può essere considerato come "coltivatore diretto".

Sull'argomento, in questo periodo, abbiamo ancora due leggi: la prima, molto breve, è la 26 luglio 1965, n. 969<sup>125</sup> che stanziava nuove spese a favore di aziende agricole colpite da calamità naturali attraverso mutui concessi dalla C.D.P. e dai Consorzi di bonifica.

La seconda corposa Legge è la 27 ottobre 1966, n. 910<sup>126</sup> la quale tratta provvedimenti per lo sviluppo nel successivo quinquennio e colpisce, all'art. 1, quando dice "... indicazioni del programma nazionale di sviluppo economico nel quadro dello inserimento dell'agricoltura nazionale nel Mercato comune europeo..." e cioè il progressivo e faticoso inserimento nella nuova Unione europea. Di conseguenza dedica il Titolo I al programma generale per lo sviluppo di servizi di carattere generale stabilendo i compiti del M.A.F. per la sua attuazione. Il Titolo II passa al concreto dicendo, nell'art. 9, che possono essere concessi contributi in conto capitale per il massimo del 50% della spesa ammessa per realizzare, da parte di cooperative, consorzi ed enti di sviluppo, tutto quanto è necessario per la commercializzazione dei prodotti agricoli e, non solo, sul restante 50% possono essere concessi mutui integrativi a tasso agevolato. Inoltre, il M.A.F. può realizzare impianti di particolare interesse dandoli poi in concessione alle predette istituzioni (art. 10).

Il Titolo III – provvedimenti per favorire l'impiego di capitali di esercizio – prevede all'art. 11 la concessione di prestiti di conduzione al tasso del 3% a favore di coltivatori diretti e cooperative, all'art. 12 viene prorogato un fondo già esistente per la concessione di prestiti per l'acquisto di macchine agricole e attrezzature connesse, al tasso del 2% e fino al 90% della spesa ammissibile; per importi superiori ad un milione di Lire, il prestito può essere sostituito da contributi in conto capitale nella misura massima del 25% della spesa e, infine, l'art. 13 prevede che il fondo di rotazione di cui alla 777/1957 possa essere utilizzato per lo sviluppo della zootecnia.

Il Titolo IV si occupa dello sviluppo della produzione e adeguamento delle strutture aziendali a favore della zootecnia con contributi variabili a seconda dell'investimento (art. 14), mentre il successivo art. 15 si occupa delle coltivazioni arboree (agrumicoltura, olivicoltura, viticoltura e frutticoltura) con un contributo di importo variabile per ogni piantina posta a dimora o reinnestata. L'art. 16 parla di contributi e mutui per il miglioramento delle strutture aziendali per favorire tutta una serie di interventi ammissibili in via alternativa con la concessione di un contributo in conto capitale nella misura del 40% (elevabile al 50% in certi casi) oppure con il concorso negli interessi sui mutui di miglioramento in base alla 1760/1928 col 3% di interessi a carico del mutuatario; se la spesa supera i 20 milioni è possibile solo il mutuo agevolato; per migliorare le condizioni di vita nelle campagne (costruzione/ampliamento/riattamento/ecc. di fabbricati rurali e accessori) i contributi sono simili a quelli precedentemente detti, con la differenza per la costruzione di stalle, dove il mutuo agevolato può essere concesso per un importo pari alla differenza tra la spesa ammessa e il contributo in conto capitale. Ogni articolo porta la sua specifica e troviamo al n. 17 sussidi dal 75 all'87,50% della spesa per piani di viabilità rurale e di approvvigionamento idrico, al 18 contributi fino al 50% per la costituzione di aziende silvo-pastorali e al 19 contributi per l'80% a carico dello Stato e del restante 20% a carico dell'Enel per lo sviluppo della elettrificazione agricola.

Il Titolo V ha per argomento lo sviluppo della irrigazione e di opere pubbliche di bonifica con, all'art. 21, il concorso statale per opere di bonifica che, in montagna, può raggiungere il 95% della spesa mentre il 22 stabilisce che ai vari consorzi possono essere concesse anticipazioni e liquidazioni sui contributi statali per le reti idrauliche e irrigue fino al 40% della spesa; l'art. 23, invece che i consorzi di bonifica (anche montana) possono contrarre mutui trentacinquennali assistiti da contributo statale fino al 50% della spesa di ammortamento (non è chiaro se il 50% si riferisce alla quota interessi od alla inte-

<sup>125</sup> G.U. n. 205, 17 agosto 1965.

<sup>126</sup> G.U. n. 278, 9 novembre 1966 – Suppl. Ordinario.

ra semestralità) e con garanzia del contributo stesso nonché con il rilascio di delegazioni di pagamento sui contributi consortili; il M.D.T. è, comunque, garante per le rate scadute e non pagate. Le opere pubbliche di bonifica montana sono a totale carico dello Stato (art. 24).

Il Titolo VI ha per argomento provvedimenti per lo sviluppo forestale dal potenziamento dei vivai in poi anche attraverso contributi, dal 50 al 75 % della spesa, per rimboschimenti volontari (art. 31) e la costituzione presso il M.A.F. di un fondo forestale nazionale per la costituzione di nuovi boschi o il ripristino di quelli esistenti con anticipazioni agli istituti esercenti il credito agrario per la concessione di mutui quarantennali ad costo del 2% comprensivo degli interessi e delle spese di gestione (art. 32) e, addirittura, il 34 prevede la possibilità di un contributo del 75% a copertura delle spese fisse e per 5 anni massimi, per il personale tecnico e di custodia dei beni silvo-pastorali.

Il Titolo VII – Disposizioni varie – tratta dei contributi previsti dal C.M.C.e.e. di percentuale diversa e relativi al pagamento degli interessi sui mutui integrativi (a quelli già concessi dalla FEOGA) per la durata di anni 20 ad un interesse pari alla differenza tra le condizioni normali applicate dagli Istituti e quelle al 3% previsto a carico dei mutuatari.

Il Titolo VIII si occupa del coordinamento degli interventi e il Titolo IX di disposizioni finali e finanziarie dove all'art. 50, dopo una lunga elencazione di impegni finanziari per gli esercizi futuri, viene detto che il M.D.T. è autorizzato, per far fronte ad ulteriori spese non previste, a contrarre mutui con il C.c.o.p., mutui che per l'art. 51 saranno ventennali alle condizioni stabilite da apposite convenzioni.

Chiude il paragrafo la Legge 14 agosto 1971, n. 817<sup>127</sup> contenente disposizioni per la proprietà coltivatrice rifinanziando, all'art 1, il fondo di rotazione di cui alla 590/1965 e l'art. 2 prevede che i mutui di cui al precedente articolo verranno concessi per il 100% dell'ammontare ammesso dall'I.P.A., per la durata di 30 anni e al tasso dell'1, che si applica anche per i mutui concessi per la costituzione della piccola proprietà contadina di cui all'art. 27 della 454/1961; per la concessione di questi la precedenza spetta a chi vanta un diritto di riscatto (esercitabile per due anni invece dei quattro precedenti come recita l'art. 7) o realizza un accorpamento di fondi rustici oppure è un acquisto fatto da coltivatori profughi dalla Libia (art. 4). L'art. 11 precisa che i fondi agevolati sono soggetti a vincolo di indivisibilità per 30 anni, con la sola deroga prevista in caso di successione ereditaria se i fondi stessi mantengono una efficienza tecnico-economica autonoma, mentre il successivo art. 12 esclude da questo tipo di finanziamento i fondi già oggetto di agevolazioni nel precedente decennio. L'art. 13 prevede che la Cassa per la formazione della proprietà contadina possa acquistare o riacquistare aziende che abbiano subito gravi danni a causa di eccezionali avversità o calamità naturali (e questa è una ulteriore garanzia per che ha concesso il mutuo perché si trova ad avere un nuovo debitore certamente solvibile).

## 19. Anni '70/'74

Aprè il periodo il D.L. 14 gennaio 1970, n. 1<sup>128</sup> convertito nella Legge 6 marzo 1970, n. 73<sup>129</sup> dal titolo "Provvidenze per il credito edilizio" e nato per venire incontro al grave problema della quotazione delle cartelle fondiarie, il quale all'art. 1 istituisce un premio da attribuire a tutte le cartelle al 5% emesse entro il 31 dicembre 1971: detto premio sarà calcolato come maggiorazione al valore nominale delle cartelle sorteggiate a partire da due Lire per il 1970 aumentabile di volta in volta fino a venti Lire per il 1979 e anni successivi; in alternativa, gli Istituti possono fare richiesta di elevare il tasso di quelle in circolazione dal 5 al 6% (art. 2). Il premio di cui all'art. 1, verrà corrisposto, al momento dell'estrazione del titolo, al portatore della cartella se non ha richiesto la conversione o all'Istituto emittente per le cartelle convertite.

<sup>127</sup> G.U. n. 261, 14 ottobre 1971.

<sup>128</sup> G.U. n. 11, 14 gennaio 1970.

<sup>129</sup> G.U. n. 67, 14 marzo 1970.

In pari data il D.M. 14 gennaio 1970<sup>130</sup> decreta che, fino a contraria disposizione, l'interesse dei mutui non potrà essere superiore al 6%.

Altro D.M. del 5 maggio 1970<sup>131</sup> fissa le norme per il pagamento del premio detto nel primo capoverso decretando le modalità alle quali dovranno attenersi gli Istituti sia per la richiesta al ministero che per la gestione nei confronti dei possessori delle cartelle.

Con il passare degli anni la richiesta di abitazioni residenziali è andata lentamente calando assestandosi su posizioni di normalità e, così pure, è avvenuto, per tutta una serie di motivi, per il mercato delle seconde case: di conseguenza anche la legislazione inerente l'edilizia in genere non ha più avuto quei caratteri di continua attenzione ed urgenza anche se, come si evince dal seguito di questo paragrafo, la legislazione è sempre abbastanza copiosa ma rivolta, più che altro, a variazioni e modifiche a precedenti provvedimenti con rifinanziamenti di precedenti provvedimenti legislativi.

Al riguardo, troviamo la Legge 1° giugno 1971, n. 291<sup>132</sup> nata per incentivare e accelerare le procedure delle opere pubbliche e l'attività edilizia con snellimenti per i piani regolatori e loro varianti (art. 1), la scelta di aree per l'edilizia ospedaliera ed universitaria (art. 3) per passare in quelli successivi a modificare articoli di leggi già viste nei precedenti paragrafi. Per cui l'art. 5 prevede che il P.O.P. e il G.C. hanno competenza nelle gare d'appalto per le opere assistite da contributo dello Stato per la concessione di mutui fondiari previsti con possibilità di erogare su stati avanzamento lavori; nello stesso articolo la C.D.P. può concedere mutui a comuni e province per l'esecuzione di opere pubbliche. Questi mutui sono concedibili per l'urbanizzazione primaria e secondaria dei piani di zona o per la formazione di strumenti urbanistici: in questo secondo caso, la somma di 5 miliardi è riservata ai comuni con popolazione inferiore ai 100.000 abitanti e questa somma è erogata dal tesoro dello Stato che troverà la copertura mediante emissione di buoni poliennali. L'art. 9 stabilisce che i mutui sono frazionabili alle singole abitazioni in base al valore millesimale; il 7 modifica il 10 della Legge n. 1179/1965 in materia di ripartizione dei contributi, come l'11 modifica l'8 della citata Legge in merito al reddito dei richiedenti, e così pure il 12 sostituisce il 9 su chi è ammesso a contrarre mutui. Infine, il 15 ne modifica numerosi altri in materia di agevolazioni fiscali.

Segue il D.P.R. 21 agosto 1971, n. 896<sup>133</sup> che, in un solo articolo, fissa il saggio degli interessi di mora al 9,50%.

Di una certa importanza, abbiamo poi la Legge 22 ottobre 1971, n. 865<sup>134</sup> la quale attua programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, si occupa degli espropri, modifica e integra la 1150/1942 (vedi cap.15) e le 167/962 e 847/1964 (vedi cap. 17) con interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Va vista non solo sotto l'aspetto tecnico, ma per la tipologia delle costruzioni e della loro disponibilità nel tempo che può condizionare anche il mutuo a suo tempo concesso. Nella sostanza, dice che tutti i fondi precedentemente stanziati con le varie leggi e, in quel momento, non utilizzati e con l'aggiunta di quelli a venire (art. 1) vanno concentrati presso il CER-Comitato per l'edilizia residenziale istituito (art. 2) presso il Ministero dei lavori pubblici il quale (art. 3) in tempi molto brevi formula il progetto del piano di attribuzione alle Regioni dei fondi da sottoporre per l'approvazione al CIPE; le Regioni al ricevimento del piano di attribuzione regionale approvano i programmi di localizzazione: il fatto che in questo articolo i vari passaggi legislativi debbano avvenire con scadenze ben precise e pressanti dimostra la lodevole intenzione che il programma abbia sollecita applicazione. Il successivo art. 5 indica quali somme dovranno, al loro percepimento, essere versate su conti correnti fruttiferi aperti presso la CDP e specifica che appositi decreti definiranno gli Istituti di credito abilitati alla concessione

---

<sup>130</sup> G.U. n. 15, 19 gennaio 1970.

<sup>131</sup> G.U. n. 191, 30 luglio 1970.

<sup>132</sup> G.U. n. 139, 3 giugno 1971.

<sup>133</sup> G.U. n. 284, 11 novembre 1971.

<sup>134</sup> G.U. n. 276, 30 ottobre 1971.

dei mutui. L'art. 6 stabilisce come gli IACP dovranno modificare il consiglio di amministrazione e il collegio sindacale, stabilendone anche i compiti. Il Governo, entro un anno, dovrà emanare delle norme sulla riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore edilizio (art. 8).

Il Titolo II si riferisce alle norme sull'espropriazione per pubblica utilità dicendo all'art. 9 che le disposizioni di questa Legge si applicano per le aree previste nei piani di zona di cui alla 167/1962 e chi è preposto al procedimento deve depositare nella segreteria del Comune l'elenco degli immobili da espropriare e il sindaco ne dà comunicazione agli espropriandi (art. 10); entro 30 giorni, il presidente della giunta regionale stabilisce la misura dell'indennità di esproprio (art. 11) e gli articoli successivi regolamentano la successiva procedura. L'art. 16 prevede che, entro il 31 gennaio di ogni anno, l'ufficio tecnico erariale stabilisca il valore medio agricolo delle colture effettivamente dominanti da usare per l'indennità di esproprio e i relativi coefficienti a seconda di dove ricade l'area con tutte le precisazioni del caso negli articoli successivi.

Il Titolo III porta le modifiche e integrazioni alle leggi 1150/1942, 167/1962 e 847/1964 e, all'art. 26, prevede che i comuni possono espropriare aree inedificate, se non inserite nei piani di lottizzazione, destinandole per almeno il 50% ad edilizia residenziale con le caratteristiche indicate dal piano particolareggiato e, per la restante parte, in proprietà o con diritto di superficie, mediante asta pubblica con i criteri previsti dal successivo art. 27; questo articolo prevede un piano decennale da destinare ad insediamenti produttivi dove il 50% delle aree è destinato in proprietà per la realizzazione di impianti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico e la restante parte in diritto di superficie, da sessanta a novantanove anni, o a tempo indeterminato se concessa ad enti pubblici. Gli articoli successivi portano tutte le modifiche alla 167/1962 fino al lunghissimo e complicato art. 35, che sostituisce il 10 della predetta legge, dove, tra l'altro prevede che le aree in diritto di superficie devono essere regolate da una convenzione mentre quelle espropriate e destinate alla costruzione di case economiche e popolari devono essere destinate, per una quota tra il 20 e il 40%, in proprietà a cooperative e a singoli ad un prezzo determinato dal costo delle aree stesse maggiorato da quello delle opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile; nella convenzione per atto pubblico è anche previsto che l'alloggio non può essere alienato a nessun titolo per 10 anni dal rilascio della abitabilità e, dopo questo periodo, solo a persone aventi i requisiti necessari e a un prezzo fissato dall'U.T.E. e dopo anni 20 a chiunque ma con obbligo di pagamento al cessionario dell'area di una somma pari alla differenza, in quel momento, tra il valore di mercato e il prezzo di acquisizione rivalutato sulla base degli indici dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Altrettanto lungo è l'art. 36 dove le aree non cedute in proprietà fanno parte del patrimonio indisponibile del comune che lo cede in diritto di superficie con una convenzione che prevede obblighi e caratteristiche della costruzione; per l'art. 37, in caso di procedimento esecutivo per inadempienza l'ente che ha concesso l'area subentrerà nei rapporti obbligatori derivanti da mutui concessi dagli istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni: anche questo rappresenta una ulteriore garanzia per le banche erogatrici i mutui. Passando all'art. 41, questo prevede che i comuni possono contrarre mutui con gli istituti di credito fondiario per l'acquisizione delle aree, la loro urbanizzazione primaria e secondaria nonché per le opere di allacciamento ai pubblici servizi: mutui che per l'art. 42 possono essere per 15 anni (nell'art 2 della 847/1964 – cap. 17 – erano 12) per l'acquisizione di aree e per 35 negli altri casi ed essere assistiti da contributi o concorsi statali ad un interesse stabilito dal Ministro per il tesoro e con ammortamento differito di tre anni dopo la concessione del mutuo con i relativi interessi capitalizzati. L'articolo 45 stabilisce la costituzione presso la C.D.P. di un fondo speciale di Lire 300 milioni per mutui destinati all'acquisizione ed urbanizzazione primaria e secondaria delle aree, della durata massima di 20 anni e rimborsabili dal Ministero del Tesoro che si finanzia tramite l'emissione di BPT e di certificati di credito (art. 46), mutui che dovranno essere richiesti in applicazione dei piani di zona (art. 47).

Il Titolo IV tratta dei programmi pubblici di edilizia residenziale e, all'art. 48, prevede i programmi pubblici per questo tipo di edilizia per il triennio 1971-73 dove una quota non inferiore al 5% è destinata all'edilizia sociale e il 45% è riservata ai territori del Mezzogiorno con precedenza ai lavoratori emigrati all'estero anche se non hanno versato i contributi pensionistici. L'art. 53 prevede che in caso di pre-

senza di contributi statali, questi vengano concessi anche sugli interessi di preammortamento e versati direttamente agli istituti mutuanti; l'art. 54 porta invece una curiosità in quanto prevede che se gli assegnatari abitavano in baracche, grotte, caverne e simili, gli I.A.C.P. devono provvedere a rendere questi tuguri inagibili e/o demolirli; invece il 55 prevede che i fondi, la cui copertura è prevista nel successivo art. 67, vengano ripartiti tra una serie di utenti comprese le case albergo per gli studenti e le imprese costruttrici dovranno, per l'art. 56, stipulare apposite convenzioni con gli I.A.C.P. alle quali sono attribuite le costruzioni delle case di abitazione mentre quelle per le opere sociali spettano ai comuni e le attività religiose all'ente competente in quel campo. Per l'art. 61 gli alloggi non assegnati alle cooperative o a riscatto sono di proprietà degli I.A.C.P. i quali, per 30 anni, devono riversare il canone di locazione al netto di tutte le spese sostenute, mentre le erogazioni per le case-albergo sono rimborsate in 30 anni senza interessi; i mutui contratti per l'urbanizzazione primaria e secondarie vengono pagati attraverso il versamento di contributi trentacinquennali pari alle semestralità complessivamente pagate (art. 64).

Il Titolo V tratta l'edilizia agevolata e convenzionata e le relative agevolazioni fiscali e, all'art. 72, dice che i concessionari di aree in diritto di superficie possono contrarre mutui per massimi 25 anni ad un costo complessivo non superiore all'1,50% oltre all'ammortamento, e fino al 75% della spesa con garanzia di ipoteca di primo grado con garanzia integrativa dello Stato in caso di insolvenza: e qui non si capisce chi presterà la garanzia ipotecaria, se non l'ente espropriante, visto che l'area è concessa in diritto di superficie.

Per i criteri applicativi il M.L.P. emise una serie di Circolari che richiamiamo solo per notizia: N. 991/61/A/1 dell'8 febbraio 1972 Espropriazioni ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865<sup>135</sup>; N. 300/AG dell'11 giugno 1973 Attuazione degli interventi e concessione del contributo dello Stato<sup>136</sup>; N. 1664 del 27 febbraio 1974 Attuazione del sistema di intervento previsto dall'art. 72 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865<sup>137</sup>.

Solo un cenno merita la Legge 19 gennaio 1974, n. 9<sup>138</sup> la quale mette in liquidazione la GESCAL, l'ISES e l'I.N. C.I.S. le cui situazioni saranno incorporate dagli I.A.C.P. e rifinanzia le leggi per agevolare l'edilizia, viste precedentemente.

Invece il D.M. 23 gennaio 1974<sup>139</sup> decreta che l'interesse delle cartelle fondiari non potrà essere superiore al sette per cento.

A conferma di quanto detto nel secondo capoverso di questo paragrafo, anche la Legge 2 maggio 1974, n. 115<sup>140</sup> ritorna sulla Legge n. 167/1962 (cap. 17) per precisare che i piani di zona hanno validità per 15 anni (art. 1), devono contenere le aree da cedere in proprietà (art. 2) e, ove questi piani non siano applicati, viene concesso solo il diritto di superficie su quelle aree individuate dal consiglio comunale (art. 3); l'art. 13 ritorna sui mutui di cui alla 1179/1965 (cap. 17) per ribadire che questi possono arrivare al 75% e ricordare che il limite massimo di emissione delle cartelle per questi finanziamenti è di Lire 50 miliardi e sostituisce gli art. 23 e 24 della 865/1971 precedentemente vista.

Quest'ultima legge viene convertita con la 27 giugno 1974, n. 247<sup>141</sup> la quale prevede anche modifiche e sostituzioni ad articoli di precedenti leggi che, a loro volta, portavano modifiche e sostituzioni di altre ancora, per cui diventa particolarmente difficile raccapezzarsi per gli addetti ai lavori senza trascurare la possibilità che, nel tempo, ulteriori leggi intervengano con nuove modifiche.

---

<sup>135</sup> La legislazione italiana 1976, pag.579.

<sup>136</sup> La legislazione italiana 1976, pag.585.

<sup>137</sup> La legislazione italiana 1976, pag.600.

<sup>138</sup> G.U. n. 39, 11 febbraio 1974.

<sup>139</sup> G.U. n. 31, 2 febbraio 1974.

<sup>140</sup> G.U. n. 113, 2 maggio 1974.

<sup>141</sup> G.U. n. 170, 1° luglio 1974.

La Legge 14 agosto 1974, n. 395<sup>142</sup> inserisce tra gli istituti abilitati al credito fondiario le sezioni di credito fondiario del Banco di Napoli e del Banco di Sicilia.

Di tutt'altra natura è la breve Legge 17 agosto 1974, n. 397<sup>143</sup> che nel primo articolo stabilisce che i nuovi tassi agevolati sui mutui devono rispettare la stessa proporzione già esistente tra i tassi base e quelli anteriormente vigenti; nel secondo articolo, fissa gli interessi di mora in misura del tasso ufficiale di sconto maggiorato di quattro punti per i mutui erogati dopo la presente Legge con esclusione per i mutuatari di singolo appartamento con rata inferiore a Lire 400.000 e delle cooperative edilizie: nulla dice per gli altri e per quelli stipulati anteriormente.

Due D.M. del 18 ottobre 1974<sup>144</sup> fissano al 9% il saggio di interesse sui mutui concessi dalla CDP, mentre il D.M. 22 novembre 1974<sup>145</sup> pubblica un lungo elenco degli Istituti di credito ed enti abilitati alla concessione di mutui per interventi di edilizia convenzionata e agevolata.

## 20. Anni '75/'80

Questo paragrafo comincia come era finito il precedente e cioè con una Legge che stabilisce l'interesse massimo dei mutui e delle cartelle al 9%: D.M. 11 marzo 1975<sup>146</sup>.

La successiva modifica e rifinanzia altre precedenti: parliamo della 27 maggio 1975, n. 166<sup>147</sup> portante norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia. L'art. 1 parla dei piani triennali per l'edilizia pubblica con assegnazione di fondi agli I.A.C.P. e loro consorzi in base alla 865/1971 e, per l'art. 5, la C.D.P. può anticipare l'erogazione dei mutui alle imprese costruttrici e il 6 successivo precisa la provenienza finanziaria di queste anticipazioni. L'art. 7 dice che il fondo di dotazione, che l'art. 45 della 865/1971 prevedeva di 300 miliardi (v. cap.19), venga aumentato a 450 miliardi mentre per l'art. 9 l'importo dei contributi di cui all'art. 72 della citata Legge viene fissato per gli anni finanziari 1975/76; L'art. 10 modifica alcuni commi del citato art. 72 (che prevedevano mutui per 25 anni, al tasso dell'1,50% semestrale e fino al 75% della spesa senza distinzioni di tipologia) dicendo che l'interesse è del 2% semestrale se il mutuo è concesso ad enti pubblici o cooperative a proprietà indivisa e del 2,50% se a cooperative a proprietà divisa, per 25 anni e per una percentuale fino al 90% nel primo caso e al 75% nel secondo. L'art. 14 precisa che gli enti mutuanti devono perentoriamente deliberare il mutuo entro 30 giorni dal ricevimento della documentazione dando loro l'assoluta precedenza rispetto alle operazioni ordinarie; l'art. 16 prevede che i contributi vengano corrisposti agli istituti dopo la stipula del contratto condizionato, mentre gli artt. 18 e 19 trattano, curiosamente, dei servizi igienici e delle scale senza finestre.

Numerose circolari del Comitato per l'edilizia residenziale del MLP, tra le quali citiamo: n. 5828 del 18 giugno 1975<sup>148</sup> e n. 5829 stessa data<sup>149</sup>, n. 7841 del 7 agosto 1975<sup>150</sup> e 7842 pure del 7 agosto<sup>151</sup>, forniscono le norme di attuazione della predetta legge.

---

<sup>142</sup> G.U. n. 227, 31 agosto 1974.

<sup>143</sup> G.U. n. 227, 31 agosto 1974.

<sup>144</sup> G.U. n. 274, 21 ottobre 1974.

<sup>145</sup> G.U. n. 66, 10 marzo 1975.

<sup>146</sup> G.U. n. 90, 4 aprile 1975.

<sup>147</sup> G-U. n. 148, 7 giugno 1975.

<sup>148</sup> La legislazione italiana 1976, pag. 626.

<sup>149</sup> La legislazione italiana 1976, pag. 634.

<sup>150</sup> La legislazione italiana 1976, pag. 641.

<sup>151</sup> La legislazione italiana 1976, pag. 645.

A seguire troviamo il D.L. 13 agosto 1975, n. 376<sup>152</sup> portante provvedimenti per il rilancio dell'economia riguardanti le esportazioni, l'edilizia e le opere pubbliche e del quale vedremo i Titoli II e III. Il primo di questi tratta dell'edilizia e precisamente di quella sovvenzionata all'art. 4, con stanziamento di ulteriori fondi agli I.A.C.P. per la realizzazione di programmi di intervento per quel tipo di edilizia e di quella convenzionata, all'art. 6 dove vengono stanziati altri fondi a valere sulle 865/1971 e 1179/1965 con la relativa ripartizione territoriale dei contributi; delle cooperative edilizie all'art. 7 alle quali viene concesso un ulteriore contributo di 5 miliardi, 3 dei quali riservati a quelle a proprietà indivisa tra appartenenti delle forze armate con il costo dei mutui uguale a quelli a valere sulla 1179/1965; l'art. 10 stabilisce che il reddito annuo complessivo per accedere ai contributi è di Lire 6 milioni.

Il Titolo successivo detto "Credito fondiario edilizio" precisa che spariranno le cartelle fondiarie di antica memoria, sostituite dall'emissione di obbligazioni per le operazioni di provvista sul mercato dei titoli a reddito fisso soggette alla preventiva approvazione da parte dell'organo di vigilanza; per l'art. 12 gli istituti esercenti il credito fondiario potranno derogare alla propria competenza territoriale per operazioni da effettuarsi nei territori previsti per la Cassa per il Mezzogiorno.

Questo D.L. è stato convertito con la Legge 16 ottobre 1975, n. 492<sup>153</sup> con le consuete modifiche e sostituzioni del decreto ma anche di altre leggi ancora e, allora, troviamo che l'art. 1 sostituisce il 4 della precedente dividendo lo stanziamento, che era di 600 miliardi, in due tranches di 371.700.000.000 per l'edilizia sovvenzionata e di 228.300.000.000 per opere di cui alla Legge n. 167/1962 (v. paragrafo 17) e sostituisce anche il 6 con ulteriori stanziamenti; aggiunge all'art 7, il 7 ter che autorizza i crediti fondiari a concedere mutui, in deroga, a cooperative che realizzano su aree con diritto di superficie; il 10 di quella precedente è sostituito con pari numero che stabilisce in 10 milioni il reddito familiare per gli assegnatari e aggiunge il 10 ter dove la garanzia è considerata operante anche se il comune non è ancora proprietario delle aree, a condizione che sia stato emesso il decreto di occupazione e siano state iniziate le procedure di esproprio (rimane il dubbio contro chi verrà iscritta l'ipoteca considerato che il proprietario in quel momento risulta essere espropriato). L'11 sostituisce l'11 precedente dicendo che la provvista degli istituti avverrà con emissione di obbligazioni approvate dall'organo di vigilanza, mentre le cartelle fondiarie potranno essere emesse fino al 31 gennaio 1976 per i contratti condizionati già stipulati. Continua con ulteriori modifiche non strettamente pertinenti.

In pari data e col numero successivo, troviamo il D.L. 13 agosto 1975, n. 377<sup>154</sup> convertito con la Legge 16 ottobre 1975, n. 493<sup>155</sup> che si occupano di finanziamenti a favore di attività lavorative, tra le quali troviamo l'agricoltura dove, con il fondo di rotazione, sono previsti mutui decennali per l'acquisto di attrezzature mobili e semimobili per reti di distribuzione sia dell'acqua che del gas, per opere di bonifica e di irrigazione nonché interventi per la zootecnia.

A conferma dell'importanza di quanto espresso nel Titolo III del D.L. 376/1975 di cui sopra, troviamo il D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7<sup>156</sup> con le norme relative alle emissioni obbligazionarie e che, nelle sue varie articolazioni, sostituisce gli articoli dall'1 al 16, dal 22 al 32, il 73 nonché i Titoli XII, XIII e XIV della 646/1905 che abbiamo visto nel precedente paragrafo 5. Comincia dicendo, all'art. 1, che nuove autorizzazioni all'esercizio del credito fondiario ed edilizio potranno essere concesse solamente a enti con un capitale o fondo di dotazione di almeno Lire 500.000.000 con competenza territoriale indicata nello statuto, modificabile solo con decreto del Ministro del Tesoro. L'art. 2 stabilisce l'oggetto del credito fondiario: a) mutui garantiti da ipoteca di primo grado su immobili con valore almeno pari al doppio del finanziamento, ammortizzabili in non meno di 10 anni con un massimo di 25 con possibilità di anticipazioni precedenti il consolidamento dell'ipoteca con ulteriore adeguata garanzia; b) anticipazioni superiori ai 18 mesi alle stesse condizioni dei mutui. L'art. 3 spiega l'istruttoria di un mutuo:

<sup>152</sup> G.U. n. 218, 18 agosto 1975.

<sup>153</sup> G.U. n. 276, 17 ottobre 1975.

<sup>154</sup> G.U. n. 218, 18 agosto 1975.

<sup>155</sup> G.U. n. 276, 17 ottobre 1975.

<sup>156</sup> G.U. n. 28, 31 gennaio 1976.

stipulato il contratto condizionato, viene iscritta l'ipoteca con rilascio di certificato da parte del conservatore dei registri immobiliari o mediante dichiarazione notarile prima della consegna della somma mutuata da farsi con atto pubblico e con annotamento a margine dell'ipoteca; trascorsi 10 giorni dall'iscrizione ipotecaria questa viene considerata "consolidata" e quindi valida anche in caso di fallimento secondo l'art. 4 che prevede anche rinnovo d'ufficio dal conservatore dei registri immobiliari su richiesta dell'ente e a spese del mutuatario<sup>157</sup>; l'art. 6 ribadisce che tutte le spese sono a carico del mutuatario il quale, per l'art. 7, ha facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito dietro un indennizzo che non potrà superare l'1% del capitale rimborsato e, quando estinto almeno un quinto del capitale, ha il diritto di richiedere la riduzione proporzionale dell'ipoteca e/o la parziale liberazione della garanzia prestata a suo tempo.

Il Titolo II tratta dell'emissione, circolazione e sorteggio delle obbligazioni stabilendo, negli articoli dall'8 al 13, tutto quanto loro concerne e che, sostanzialmente, sono le stesse norme che regolamentavano le cartelle fondiarie: l'ente risponde delle rate di ammortamento non esatte come esatte, è consentita la loro emissione fino a 30 volte del fondo di dotazione più le riserve dopo di che possono fare richiesta di aumentare il limite fino a 50 volte, le obbligazioni sono quotabili in borsa e stanziabili in anticipazioni presso la Bankit, la loro pubblica estrazione va fatta davanti un notaio due mesi prima del pagamento delle cedole e l'elenco dei titoli estratti va pubblicato sulla GURI entro 30 giorni dall'estrazione.

Il Titolo III, composto dai soli articoli 14 e 15, si occupa degli interessi di mora, che decorrono dal giorno della scadenza, e dei procedimenti esecutivi che possono essere avviati anche nel caso di ritardato pagamento anche di una sola parte del credito scaduto.

Il Titolo IV, art. 16, riguarda gli utili e le riserve precisando che almeno il 10% degli utili netti annuali deve essere versato nel fondo di riserva fino a quando questo non abbia aggiunto la metà del capitale versato; soddisfatto l'obbligo, potrà essere versata agli azionisti una remunerazione non superiore al 6% del capitale versato; un eventuale residuo andrà per la metà in aumento del fondo di riserva e, per l'altra metà, a disposizione degli azionisti. I fondi patrimoniali possono essere investiti, oltre che in altre operazioni di mutuo, in titoli dello Stato e in cartelle fondiarie e obbligazioni sia proprie che di altri crediti fondiari.

Il Titolo V parla di vigilanza e il Titolo VI successivo, articoli dal 18 al 22, di disposizioni varie tra le quali l'obbligo della assicurazione contro gli incendi dove le somme pagate dagli assicuratori per motivi vari possono essere consegnate all'ente, che le verserà in conto estinzione del debito, o al proprietario per il pagamento dei danni subiti. Dice anche che l'ente può acquistare immobili previa approvazione della Bankit; se invece diventa proprietario per diritti di credito, deve rivenderli entro 10 anni anche con pagamento rateale o mediante un mutuo pure decennale.

Il Titolo VII, art. 23, dice delle operazioni di credito edilizio per la costruzione, ricostruzione, riparazione, sopraelevazione e trasformazione di edifici ad uso prevalentemente di abitazione non di lusso mediante mutui edilizi di un ammontare fino al 75% della spesa complessiva e che possono raggiungere il 90% nel caso di ricostruzione, riparazione e trasformazione: in questo caso, l'ente può chiedere delle garanzie supplementari per la parte eccedente il 50% del costo<sup>158</sup>; i mutui possono avere una durata da 10 a 35 anni, essere erogati su stati avanzamenti lavori, con scrittura privata soggetta di data certa, a condizione che i mutuatari utilizzino prima quanto a loro carico e cioè la differenza tra il costo e l'importo del mutuo; le somme erogate sono rivenienti dal collocamento delle obbligazioni.

Il Titolo VIII, art. 24, riguarda le Opere Pubbliche e dice solo che i mutui provengono dal collocamento delle obbligazioni.

<sup>157</sup> Si ricorda che l'iscrizione ipotecaria è ventennale e, pertanto, per i mutui aventi durata superiore è necessario almeno un rinnovo.

<sup>158</sup> Non è chiaro il perché della differenza di trattamento.

Il Titolo IX, art. 25, disposizioni transitorie e finali, tratta un argomento veramente innovativo e, cioè, che dal 1° febbraio 1976 la provvista dovrà avvenire attraverso l'emissione di obbligazioni con le norme previste per il mercato dei titoli a reddito fisso e non potranno più essere emesse cartelle fondiari salvo quelle riferite a contratti condizionati già stipulati, come detto in precedenza.

La Circolare n. 12857 della Banca d'Italia-Vigilanza sulle Aziende di credito<sup>159</sup> cerca di mettere ordine ai provvedimenti legislativi dividendoli per argomenti onde favorire una facile consultazione.

Il D.P.R. 9 novembre 1976, n. 902<sup>160</sup>, recante la disciplina del credito agevolato al settore industriale, viene citata solo per notizia in quanto stabilisce che gli istituti a medio termine abilitati ai finanziamenti, saranno indicati con apposito successivo decreto.

Pure la Legge 28 gennaio 1977, n. 10<sup>161</sup>, recante norme per la edificabilità dei suoli, viene richiamata per notizia sulle norme che regolano la concessione edilizia senza entrare nel merito dei finanziamenti.

Della Legge 8 agosto 1977, n. 513<sup>162</sup>, con provvedimenti urgenti sull'edilizia residenziale pubblica, vedremo solamente alcuni articoli riferiti ai mutui: l'art. 3 che ribadisce, per i mutui agevolati, la garanzia sussidiaria dello Stato che diventa operante entro 120 giorni dalla data in cui è risultato infruttuoso almeno il terzo esperimento d'asta mentre diventa immediatamente operante nel caso in cui venga meno la garanzia ipotecaria o per vizi del procedimento di espropriazione; la garanzia permarrà per i mutui da concedere sulla edilizia residenziale (art. 4); l'art. 11 riguarda provvedimenti e finanziamenti a favore della regione Marche colpita dal terremoto; l'art. 13 aumenta il fondo di dotazione per finanziare i mutui stipulati dalla C.D.P. e dagli I.A.C.P.; il 16 tratta dei finanziamenti a favore degli I.A.C.P. con la relativa copertura all'art. 17; il 19 ribadisce le caratteristiche costruttive delle case e degli alloggi.

Corposa e importante per i suoi contenuti è la Legge 5 agosto 1978, n. 457<sup>163</sup> portante norme per l'edilizia residenziale e divisa in titoli il primo dei quali riguarda il piano decennale per l'edilizia residenziale e ne precisa i contenuti stabilendo, anche, le competenze del C.I.P.E. (artt. 1, 2, e 3).

Il Titolo II riguarda la gestione finanziaria del piano decennale istituendo (art. 10) una sezione autonoma della C.D.P. per il finanziamento della edilizia residenziale competente per l'attuazione delle decisioni del C.I.P.E. con operazioni di finanziamento ad un tasso fissato dal Ministro del tesoro e modalità per la loro provvista.

Il Titolo III, norme per il credito fondiario, è importante per il nostro argomento e, come tale, va esaminato con attenzione: l'art. 14 dice dei mutui edilizi precisando che tutti gli enti abilitati all'esercizio sono tenuti ad offrire mutui edilizi di durata massima venticinquennale con rate di rimborso sia costanti che variabili nel tempo (e questa è una prima novità in quanto ipotizza che il tasso d'interesse possa essere non fisso); come già detto altrove i mutui agevolati devono avere una istruttoria assolutamente prioritaria rispetto a quelli ordinari e ciascun ente deve, ogni tre mesi, comunicare l'entità dei mutui deliberati e delle domande pervenute e in istruttoria divise tra quelle agevolate e quelle ordinarie. L'art. 15 dice, in effetti, dei mutui indicizzati dove viene precisato che, per la provvista dei mutui indicizzati, gli istituti emetteranno obbligazioni parimenti indicizzate e, a garanzia del debito effettivamente dovuto, l'ipoteca sarà automaticamente variabile a copertura dell'importo in essere in quel momento; il debito potrà essere rimborsato anticipatamente e il relativo importo dovrà risultare dal calcolo di rivalutazione alla data immediatamente precedente a quella della restituzione anticipata. L'art. 16 tratta dei mutui agevolati stabilendo che, in questi casi, l'importo del mutuo può rappresentare il 100% del costo complessivo con un massimo di Lire 24 milioni<sup>164</sup> revisionabile ogni biennio e la su-

---

<sup>159</sup> A.B.I. La legislazione italiana 1976, pag. 202.

<sup>160</sup> G.U. n. 8, 11 gennaio 1977.

<sup>161</sup> G.U. n. 27, 29 gennaio 1977.

<sup>162</sup> G.U. n. 223, 17 agosto 1977.

<sup>163</sup> G.U. n. 231, 19 agosto 1978.

<sup>164</sup> Resta difficile capire come possa pagare le semestralità del mutuo chi non è stato in condizione di risparmiare un capitale minimo da versare in conto costruzione.

perficie massima delle nuove abitazioni, al netto dei muri perimetrali e interni (?), non può superare i 95 metri quadrati oltre a 18 metri quadrati per l'autorimessa. Il successivo art. 17 si riferisce alle garanzie che sono date dall'ipoteca di primo grado, come sempre, e dalla garanzia sussidiaria dello Stato. Il 18 precisa che i beneficiari dei mutui agevolati possono essere enti pubblici, cooperative edilizie a proprietà individuale, imprese di costruzione e privati con un onere iniziale a carico del mutuatario del 4,5%, oltre al rimborso del capitale: onere che sarà stabilito in misura differenziata a seconda della fascia di reddito; possono accedere ai mutui anche i comuni e I.A.C.P. per abitazioni da assegnare in locazione e cooperative edilizie a proprietà indivisa. In questi casi l'onere sarà del 3% oltre al rimborso del capitale. Gli interventi devono essere indirizzati per almeno il 75% nell'ambito dei piani di zona, mentre quelli al di fuori devono essere assistiti da apposita convenzione, fermo restando il limite di reddito prestabilito. Il contributo dello Stato, per l'art. 19, sarà pari alla differenza tra il costo del denaro e l'onere a carico dei mutuatari e, a partire dal quarto anno, sarà revisionato ogni biennio in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie determinato dall'I.S.T.A.T. Invece l'art. 20 tratta dei limiti di reddito per l'accesso ai mutui agevolati e relativi tassi stabilendo quanto già anticipato nell'articolo 18 e cioè: per gli assegnatari con un reddito fino a 6.000.000 i mutui saranno al 4,50%, con reddito di 8.000.000 al 6,50% e se di 10.000.000 al 9% mentre per quelli a proprietà indivisa al 3% il limite di reddito è di 6.000.000, il tutto con revisione biennale. Le modalità per la determinazione del reddito vengono indicate nel successivo 21 dove si dice che quello complessivo del nucleo familiare è diminuito di Lire 500.000 per ogni figlio a carico e, in questo caso, eventuali ulteriori redditi sono calcolati al 75%; per l'art. 22 i limiti per l'assegnazione di case I.A.C.P. sono invece fissati in Lire 4.500.000. In caso di accertamento superiore a quello dichiarato, rimane il diritto a conservare l'abitazione ma il contributo verrà ridotto o annullato e gli interessati saranno tenuti a rimborsare quelli precedentemente riscossi arbitrariamente. Per le abitazioni realizzate con leggi anteriori resta ferma la normativa che le regolamentava, ma il tasso a carico degli assegnatari non può essere inferiore al 5,5% (art. 24). L'art. 25 regola i principi per l'individuazione dei soggetti per la realizzazione dei programmi edilizi, mentre il 26 tratta dell'edilizia rurale dicendo che, per migliorare le condizioni di vita nelle campagne, viene concesso un concorso nel pagamento degli interessi dei mutui concessi dagli enti abilitati a coloro i quali risiedono da almeno cinque anni nello stesso fondo esercitando l'attività agricola e a condizione che nessun membro familiare abbia altra abitazione rurale in quel comune o in quelli limitrofi e che il reddito complessivo del nucleo sia inferiore a Lire 10 milioni. Tali mutui di importo massimo di 24 milioni e per una durata quindicennale hanno un tasso agevolato del 6% per i coltivatori diretti e dell'8% per gli imprenditori agricoli, salvo meglio ove previsto.

Il Titolo IV reca le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente dove vedremo il solo articolo 33, che tratta delle agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero, e fissa il limite massimo del mutuo agevolato in Lire 15 milioni, salvo revisioni, concedibile solamente a quelli che hanno i noti requisiti; eventuali precedenti occupanti l'abitazione e privi dei requisiti possono ugualmente avere l'alloggio ma senza il contributo.

Il Titolo V parla all'art. 35 del finanziamento per l'edilizia sovvenzionata stanziando la somma necessaria e la relativa copertura; idem per l'art. 36, uguale a quello precedente, e si riferisce all'edilizia convenzionata e pure uguale il contenuto del 37 che tratta del finanziamento per l'edilizia rurale; l'art. 40 stabilisce l'aumento del fondo presso la C.D.P. per mutui ai comuni destinati alla acquisizione di aree e per le opere di urbanizzazione.

Il Titolo VI, nell'art. 41 formula il programma di edilizia residenziale e nell'importante art. 44 fissa le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni: nel sub b) dice che l'altezza netta delle abitazioni non può essere superiore a metri 2,70 e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40 annullando ogni altra precedente disposizione in materia; l'art. 45 prevede che le costruzioni senza il contributo dello Stato ma nei piani di zona della Legge n. 167/1962 possono essere vendute ad enti pubblici e a società di assicurazione per essere locate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti. Gli artt. 52 e 53 portano alcune modifiche, di carattere tecnico alla Legge n. 513/1977, mentre il 56 prevede la precedenza per quelle costruzioni che prevedano impianti di riscaldamento e acqua calda alimentati da

fonti energetiche non tradizionali; il 57 prevede che, per tre anni, il maggior valore derivante dalle clausole di indicizzazione delle obbligazioni non costituisce reddito imponibile mentre l'art. 58 eleva le esenzioni fiscali per gli assegnatari di alloggi.

## 21. Anni '90

Il salto temporale è piuttosto notevole a causa di una pausa legislativa non indifferente e questo nuovo decennio comincia con tre provvedimenti legislativi che vengono citati solamente in funzione di quanto vedremo in appresso. Si tratta della Legge 30 luglio 1990, n. 218<sup>165</sup> e del Decreto Legislativo 20 novembre 1990, n. 356<sup>166</sup> che si occupano di disposizioni in materia di ristrutturazione e integrazione degli istituti di credito di diritto pubblico: del Decreto ricordiamo l'articolo 18 che tratta delle Società bancarie operanti a medio a lungo termine precisando che, se società per azioni, la raccolta dovrà avvenire con emissione di obbligazioni, previa approvazione della Bankit, ammesse di diritto alle quotazioni di borsa. Il terzo provvedimento è il Decreto Legislativo 20 novembre 1990, n. 357<sup>167</sup> che reca disposizioni sulla previdenza degli enti pubblici creditizi.

Di ben altro spessore è la Legge 6 giugno 1991, n. 175<sup>168</sup> portante la revisione della normativa in materia di credito fondiario, edilizio e alle opere pubbliche la quale, Capo I – Enti di credito fondiario, edilizio e alle opere pubbliche, dice all'art. 1-3° comma, che, entro due anni dall'entrata in vigore della legge, le sezioni di credito fondiario devono assumere la forma di società per azioni, anche attraverso ristrutturazioni di cui alla Legge n. 218/1990 precitata. L'art. 2 prevede che l'autorizzazione è rilasciata dalla Bankit e gli atti costitutivi e statuti devono adeguarsi alle disposizioni legislative (art. 3).

Il Capo II, dal titolo "Operazioni di credito fondiario e alle opere pubbliche" precisa all'art. 4 quale è l'oggetto del credito fondiario: a) la concessione di mutui della durata non inferiore a 5 cinque anni (invece di 10 e non dice di quella massima) con ipoteca di primo grado su immobili per un importo massimo del 75% del loro valore e b) concessione di anticipazioni superiori ai 18 mesi con le stesse caratteristiche di cui sopra; non è di ostacolo la presenza di precedenti ipoteche purché la somma dei mutui non ecceda il 75% (e qui è in apparente contrasto con il punto a) in quanto la nuova ipoteca non sarà in primo grado: senz'altro un decreto ministeriale sarà stato successivamente emesso a chiarimento del fatto). Il successivo art. 5 spiega la procedura successiva al contratto condizionato: certificato del conservatore dei registri immobiliari comprovante l'avvenuta iscrizione ipotecaria con l'eventuale esistenza di precedenti formalità; facoltà per l'ente mutuante di eseguire ricerche sui registri catastali; verificato il tutto, anche mediante dichiarazione notarile, erogazione con rilascio di quietanza a saldo della somma mutuata; quietanza che il conservatore annoterà a margine dell'ipoteca con la precisazione delle eventuali variazioni nella misura degli interessi in relazione all'andamento dei mercati finanziari (es. mutui a tasso variabile e/o modificabile trascorso un certo periodo e/o passaggio da fisso a variabile e viceversa); nel caso di condominio, la suddivisione del mutuo sarà riportata nell'atto di quietanza con il frazionamento dell'ipoteca e relativo annotamento; diritti di scritturato ed emolumenti; onorari notarili; i mutui di cui alla lettera a) dell'art. 4 precitato possono essere perfezionati con un unico contratto e, in qual caso, le somme erogate sono costituite in deposito cauzionale presso l'Ente erogatore fino agli avvenuti adempimenti relativi all'iscrizione ipotecaria. L'art. 6 dice delle ipoteche e della loro validità, mentre il 7 conferma essere a carico del debitore le spese riguardanti le ipoteche, le perizie, le assicurazioni e tutto quanto relativo alla stipulazione degli atti notarili. L'art. 8 dà facoltà al debitore di estinguere anticipatamente, parzialmente o totalmente, il debito e, quando l'estinzione supera un quinto del

---

<sup>165</sup> G.U. n. 182, 6 agosto 1990.

<sup>166</sup> G.U. n. 282, 3 dicembre 1990 – Suppl. Ordinario n. 77.

<sup>167</sup> G.U. n. 282, 3 dicembre 1990 – Suppl. Ordinario n. 77.

<sup>168</sup> G.U. n. 134, 10 giugno 1991.

debito originario può richiedere la proporzionale riduzione dell'ipoteca o la cancellazione di questa su una parte della garanzia.

Capo III – Operazioni di credito edilizio. Contiene il solo art. 9 suddiviso in 6 commi: 1) ha per oggetto la concessione di mutui e anticipazioni ipotecarie per la costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione, sopraelevazione e recupero di immobili; 2) a queste operazioni si applica la normativa sul credito fondiario; 3) i finanziamenti possono raggiungere il 90% del costo complessivo; 4) non è di ostacolo la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie a condizione che la somma dei mutui non superi la percentuale predetta; 5) i mutui possono essere erogati su stati avanzamento lavori e 6) se i lavori vengono ritardati o sospesi, gli Enti possono rivendere gli immobili o completare loro i lavori.

Capo IV – Operazioni di credito alle opere pubbliche. Anche questo contiene un solo articolo, il 6°, che in 5 commi stabilisce: 1) l'oggetto delle concessioni; 2) il requisito di opera pubblica o di pubblica utilità; 3) l'importo del mutuo che può raggiungere il 100% della spesa; 4) garanzie costituite, anche in alternativa, da ipoteca, cessione di annualità o contributi a carico dello Stato e Enti pubblici, altre garanzie ritenute idonee nonché privilegio su opere e impianti e 5) il privilegio avviene con pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della provincia dove si troveranno gli impianti.

Capo V – Operazioni di provvista. L'art. 11 prevede nel I Comma che i finanziamenti possono essere effettuati con i fondi patrimoniali, dall'emissione di obbligazioni, certificati di deposito, buoni fruttiferi e altre forme consentite dalla legge; il II Comma dice che alle emissioni delle obbligazioni si applica la normativa vigente; il III che l'ammontare delle obbligazioni è garantito dai crediti e dal patrimonio dell'Ente; il IV che le stesse possono essere al portatore e/o nominative e, quest'ultime, con cedole anche al portatore e tutte convertibili a spese dei possessori; il V che l'Ente può riacquistare sul mercato proprie obbligazioni; il VI che al loro rimborso si provvede in base al regolamento di ciascuna serie; il VII che l'Ente ha facoltà di rimborsare anticipatamente serie precedentemente emesse e, VIII, che le firme sulle obbligazioni possono essere apposte con sistemi meccanici. L'art. 12 stabilisce che il M.D.T. stabilisce i limiti di emissione delle obbligazioni le quali, art. 13, sono ammesse di diritto alla quotazione in borsa dove saranno trattate al corso secco. Per l'art. 14 si prevede che le obbligazioni possono essere costituite in pegno, essere impiegate per investimenti di capitali e investite fino ad un quarto del patrimonio di quegli Enti che hanno l'obbligo di impiegare il loro patrimonio in titoli di Stato e similari nonché essere accettate in cauzione per un valore pari ai nove decimi del loro prezzo medio di borsa. L'art. 15 si occupa della loro estrazione da farsi alla presenza di un notaio almeno un mese prima della scadenza della cedola e pubblicata almeno dieci giorni prima sulla Gazzetta Ufficiale; i numeri estratti devono essere inseriti in appositi bollettini da pubblicarsi entro 30 giorni dall'estrazione e le relative obbligazioni annullate nonché distrutte quando è maturato il termine di prescrizione.

Capo VI – Disposizioni comuni. Per l'art. 16 la rate devono essere pagate il giorno della loro scadenza e, da quel giorno, producono interessi di mora la cui misura è determinata con decreto del M.D.T. Il ritardato pagamento oltre i 30 giorni di almeno due rate consecutive consente di applicare la condizione risolutiva del contratto oltre alle altre disposizioni disciplinari previste (art. 17). Nell'art. 18 viene detto che le rate dei mutui possono essere sia costanti che variabili nel tempo: in questo secondo caso, sia per rivalutazione del capitale che per aumento degli interessi, la nota per l'iscrizione dell'ipoteca deve contenere l'indicazione che l'ammontare della somma iscritta si intende aumentata dell'importo occorrente per la copertura di quanto sopra detto. L'art. 19 prevede (come sempre) che gli immobili a garanzia devono essere assicurati contro i danni dell'incendio con vincolo, accettato dall'assicuratore, a favore dell'Ente, il quale ha anche la facoltà di fare stipulare la polizza al suo nome pagandone il premio che ribalterà al debitore. Le somme dovute per indennità di perdite saranno versate all'Ente che le porterà a riduzione del debito come pure porterà a riduzione (fino a completa sua estinzione) le somme pagate per eventuale esproprio per pubblico interesse. Per i libri contabili valgono le disposizioni del codice civile (art. 20), l'Ente ha facoltà di cedere pro soluto i propri crediti con semplice segnalazione di avviso al debitore (art. 21 e gli Enti possono detenere partecipazione e acquistare immobili mentre quelli rivenienti dai propri diritti di credito devono esse-

re rivenduti entro dieci anni dall'acquisizione anche dietro pagamento rateale pagabile in dieci anni o con la concessione di un mutuo.

Capo VII – Utili e riserve. L'art. 24 prevede che almeno il 10% degli utili netti deve essere utilizzato alla formazione o incremento del fondo di riserva fino a che questo non abbia raggiunto la metà del capitale versato e, dopo di che, potrà essere concessa una remunerazione sul capitale versato; i fondi accantonati possono essere impiegati in titoli di Stato o da questo garantiti, in titoli emessi da istituti di credito speciale o in conti correnti presso corrispondenti.

Capo VIII – Vigilanza. Suoi compiti.

Capo IX – Disposizioni transitorie e finali. Consiste nell'art. 27 che stabilisce che le operazioni con contratto stipulato al momento della entrata in vigore della presente Legge varranno definiti con la precedente normativa (comma 1), queste norme saranno applicabili alle sezioni di opere pubbliche fino a quando queste non saranno assorbite dai rispettivi Enti (comma 2); seguono altri commi di tipo procedurale.

Chiudono il paragrafo due provvedimenti legislativi nati in applicazione di disposizioni di carattere comunitario che citiamo in sintesi e per quanto possa occorrere: il primo è la Legge 19 febbraio 1992, n. 142<sup>169</sup> comportante disposizioni per l'adempimento di obblighi per l'appartenenza dell'Italia alla Comunità europea che all'art. 1 porta decreti legislativi recanti norme per dare attuazione alle direttive delle Comunità europee contemplati nell'Allegato A dove la Direttiva 89/646/CEE parla del coordinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative riguardanti l'accesso all'attività degli enti creditizi e il suo esercizio. Il successivo art. 25, facente parte del Titolo II, nel comma a) precisa che la raccolta fra il pubblico di fondi rimborsabili è riservata agli enti creditizi e, nel successivo punto 2, prevede che il Governo, entro 18 mesi della presente legge, emani un testo unico sull'esercizio degli enti creditizi.

Il secondo è il Decreto legislativo 14 dicembre 1992, n. 481<sup>170</sup> relativo all'attuazione della direttiva per l'accesso all'attività degli enti creditizi che nell'art. 1, secondo punto, inserisce tra le operazioni di prestito il credito con garanzia ipotecaria mentre l'art. 6 prevede che, ove lo statuto lo consenta, gli Enti possano svolgere l'attività di finanziamento regolati da leggi speciali.

## 22. Il Testo Unico sul sistema bancario

Questo paragrafo comincia così come era previsto in quello precedente e, cioè, con l'applicazione dell'art. 25 della Legge n. 142/1992 la quale, ricordiamo, prevedeva al punto 2 che il Governo provvedesse, entro 18 mesi, alla conversione in Legge di un testo unico sull'esercizio degli enti creditizi.

Così è nato il Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385<sup>171</sup> dal Titolo "Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia", avente decorrenza dal successivo 1° gennaio 1994, che recepisce la II direttiva CEE sulla materia bancaria.

Si tratta di un testo ponderoso diviso in Titoli e questi in Capi e poi in Sezioni contenente 162 articoli, molti dei quali a loro volta con delle divisioni (es: l'art. 69 contiene 22 sub articoli, il 114 ne ha 18 e il 126 ben 26, ciascuno delle stesse dimensioni) oltre agli aggiornamenti (normalmente relativi alle decorrenze applicative) che ne aumentano lo spessore.

È decisamente un testo molto importante che regola la materia bancaria anche in ambito della Unione Europea e che coinvolge pure il nostro argomento in quanto attua la despecializzazione e, cioè, la libertà per ciascuna banca di esercitare direttamente ogni tipo di attività bancaria e finanziaria

---

<sup>169</sup> G.U. n. 42, 20 febbraio 1992 – Suppl. Ordinario n. 36.

<sup>170</sup> G.U. n. 296, 17 dicembre 1992 – Suppl. Ordinario n. 131.

<sup>171</sup> G.U. n. 230, 30 settembre 1993 – Suppl. Ordinario n. 92.

prevista dalla legge<sup>172</sup>. Proprio per la sua importanza, sarà in appresso riportato integralmente almeno nei titoli in modo da consentirne una rapida consultazione da parte di chi può esserne interessato.

TITOLO I – Autorità creditizie.

TITOLO II – Banche.

Capo I – Nozione di attività bancaria e di raccolta del risparmio.

L'art. 11 – Raccolta del risparmio – al 1° comma dice che la raccolta del risparmio attuata attraverso fondi ha l'obbligo di rimborso; il 3° comma, punto c) precisa che, per le società di capitale, questa debba avvenire mediante l'emissione di obbligazioni che, punto d), devono avere le caratteristiche di durata e di taglio individuate dal CI CR. L'art. 12 – Obbligazioni e titoli di deposito emessi dalle banche – prevede che le banche possono emettere obbligazioni, anche convertibili, nominative o al portatore, ammesse di diritto alla quotazione in borsa e che la Bankit disciplina le emissioni di prestiti subordinati, irredimibili o rimborsabili previa autorizzazione della stessa.

Capo II – Autorizzazione all'attività bancaria, succursali e libera prestazione di servizi.

Le banche autorizzate in Italia sono iscritte in un apposito albo (art. 13), con autorizzazione concessa dalla Bankit a certe condizioni (art. 14) e possono stabilire succursali nel territorio della Repubblica con comunicazione scritta alla Bankit stessa (art. 15).

Capo III – Partecipazioni al capitale delle banche.

Capo IV – Requisiti di professionalità e di onorabilità.

Capo V – Banche cooperative.

Sezione I - Banche popolari.

Sezione II – Banche di credito cooperativo.

Capo VI – Norme relative a particolari operazioni di credito.

Sezione I – Credito fondiario e alle opere pubbliche.

L'art. 38 fornisce la nozione di credito fondiario dicendo che ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili. La Bankit determina l'ammontare massimo dei finanziamenti in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti ipoteche non impedisce la concessione dei finanziamenti. L'art. 39 – Ipotecche – prevede che le banche, ai fini dell'iscrizione ipotecaria, possono eleggere domicilio presso la propria sede; quando la stipulazione del contratto e l'erogazione del prestito formano atti separati, il conservatore dei RR.II. annota a margine dell'ipoteca già iscritta l'avvenuto pagamento e l'eventuale variazione degli interessi convenuti; quando esistono clausole di indicizzazione l'adeguamento dell'ipoteca si verifica automaticamente; le ipoteche iscritte non sono soggette a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della sentenza di fallimento; una volta estinta la quinta parte del debito, i debitori hanno diritto ad una riduzione proporzionata della somma iscritta nonché la parziale liberazione di uno o più immobili quando una perizia attesti che i rimanenti beni garantiscono le somme restanti; in caso di complesso immobiliare il debitore ha diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e al correlativo frazionamento dell'ipoteca; gli onorari notarili sono ridotti alla metà. L'art. 40 prevede la facoltà per i debitori di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, mentre la banca può invocare la risoluzione del contratto quando vi è un ritardato pagamento delle rate per sette volte anche non consecutive. L'art. 40-bis dice della cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia del mutuo che si estinguono automaticamente alla data dell'estinzione delle obbligazioni; il creditore rilascia quietanza attestante la data di estinzione, copia della quale viene trasmessa al conservatore entro 30 giorni; l'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo, lo comunica all'Agenzia per il territorio entro 30 giorni. L'art. 41 tratta del procedimento esecutivo anticipando che è escluso l'obbligo della notifica del titolo contrattuale esecutivo; l'azione esecutiva può essere iniziata per fallimento del debitore; chi è

---

<sup>172</sup> ABI *La nuova disciplina del credito fondiario* Bancaria editrice 1997, pag. 20.

preposto alla gestione del fallimento versa alla banca le rendite degli immobili ipotecati dedotte le spese e i tributi; l'aggiudicatario dell'immobile versa direttamente alla banca la parte del prezzo ad essa spettante o subentrare nel contratto di finanziamento assumendosi gli obblighi. L'art. 42 recita la nozione di credito alle opere pubbliche.

Sezione II – Credito agrario e peschereccio.

L'art. 45 ricorda che le operazioni di credito agrario possono essere assistite dalla garanzia sussidiaria del Fondo interbancario di garanzia.

Sezione III – Altre operazioni.

L'art. 46 tratta di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da privilegio speciale su beni mobili non iscritti nei pubblici registri. IL 47 si riferisce a finanziamenti agevolati e gestione di fondi pubblici dicendo che tutte le banche possono erogare finanziamenti assistiti da agevolazioni legislative se rientrano tra le attività che le banche svolgono in via ordinaria; l'assegnazione e la gestione dei fondi pubblici sono disciplinate da convenzioni stipulate tra l'amministrazione pubblica competente e le banche.

Capo VII – Assegni circolari e decreto ingiuntivo.

TITOLO III – Vigilanza

Capo I – Vigilanza sulle banche.

Capo II – Vigilanza su base consolidata.

Sezione I – Gruppo bancario.

Per l'art. 60 il gruppo bancario è composto dalla banca italiana capogruppo e dalle società da questa controllate oppure dalla società finanziaria capogruppo e dalle società controllate quando abbia rilevanza la componente bancaria.

Sezione II – Ambito ed esercizio della vigilanza.

TITOLO IV – Disciplina delle crisi.

Capo I – Banche.

Sezione I – Amministrazione straordinaria.

Capo 01-I - Piani di risanamento.

Capo 02-I- Sostegno finanziario di gruppo.

Sezione 01-I – Misure di intervento precoce.

Sezione II- Provvedimenti straordinari.

Sezione III – Liquidazione coatta amministrativa.

Sezione III-bis – Banche operanti in ambito comunitario.

Sezione IV – Sistemi di garanzia dei depositanti.

Sezione V-bis – Responsabilità per illecito amministrativo dipendente da reato.

Capo II – Gruppo bancario.

Sezione I – Capogruppo.

Sezione II – Società del gruppo.

Sezione III – Disposizioni comuni.

TITOLO V – Soggetti non operanti nel settore finanziario.

L'art. 106 – elenco generale – nel 1° comma dice che la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma è riservata a intermediari finanziari iscritti in un apposito elenco tenuto dal M. D. T., iscrizione subordinata, per il 3° comma, al ricorrere di alcune condizioni tra le quali che il capitale sociale versato non deve essere inferiore a cinque volte il capitale minimo previsto per la costituzione delle società per azioni: di qui si deduce che l'intermediario finanziario non è la persona fisica, come siamo abituati a considerare chi gestisce il nostro patrimonio mobiliare, ma, bensì, la banca o società finanziaria senza

distinzioni, quindi, se in possesso o meno della sezione di credito fondiario. Il successivo art. 111 – bis – finanza etica e sostenibile – dice che sono operatori bancari in quel campo le banche che conformano la loro attività a certi dettagliati principi etici.

TITOLO V – bis – Istituti di moneta elettronica.

TITOLO V – ter – Istituti di pagamento.

TITOLO VI – Trasparenza delle condizioni contrattuali.

Capo I – Operazioni e servizi bancari e finanziari.

L'art. 120 ter – 1° comma – dice che è nullo qualunque patto o clausola, anche posteriore al contratto, con la quale si convenga che il mutuatario sia tenuto al pagamento di un compenso o penale o altro gravame a favore del mutuante per l'estinzione anticipata, totale o parziale, dei mutui stipulati o accollati da parte di persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati ad abitazione o attività propria. Non fa alcun riferimento ad altri tipi di garanzie e/o se il mutuatario è persona giuridica.

Capo I – bis – Credito immobiliare ai consumatori.

L'art. 120 – quinquies – dà tutta una serie di definizioni sui termini che compaiono nei contratti di finanziamento e sulle persone che intervengono in queste operazioni con l'indicazione, nel successivo sexies, a quali contratti non vengono applicate. L'art. 120 – undecies – parla della valutazione approfondita che il finanziatore deve compiere prima di accogliere o meno la richiesta di finanziamento. L'art. 120 – duodecies – stabilisce che per la valutazione dei beni immobili debbano essere applicati criteri standard anche se la perizia è affidata a soggetti terzi i quali devono essere competenti sotto il profilo professionale e indipendenti in modo da potere offrire una valutazione imparziale e obiettiva. L'art. 120 – quaterdecies – prevede che, se il finanziamento è denominato in valuta estera, il mutuatario può in qualsiasi momento convertirlo in altre valute quali quella di dove svolge la sua attività prevalente o quella avente corso legale nello stato europeo dove aveva la residenza al momento del finanziamento; comunque, il CI CR può stabilire norme per il diritto alla conversione. Per garantire quanto previsto nel duodecies, il sexiesdecies prevede l'istituzione presso l'Agenzia delle entrate dell'Osservatorio del mercato immobiliare che assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare effettuando le opportune informazioni a chi di dovere.

Capo II – Credito al consumo.

Capo II-bis – Servizi di pagamento.

Capo II-ter – Disposizioni particolari relative ai conti di pagamento.

Sezione I – Trasparenza e compatibilità delle spese.

Sezione II – Trasferimento dei servizi di pagamento connessi al conto di pagamento.

Sezione III – Conto di base.

Capo III – Regole generali e controlli.

TITOLO VI-bis – Agenti in attività finanziaria e mediatori creditizi.

TITOLO VII – Altri controlli.

TITOLO VIII – Sanzioni.

Capo I – Sanzioni penali.

Sezione I – Abusivismo bancario e finanziario.

Sezione II – Attività di vigilanza.

Sezione III – Banche e gruppi bancari.

Sezione IV – Partecipazione al capitale.

Sezione V – Altre sanzioni penali.

Capo II – Sanzioni amministrative.

Capo VI – Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative.

Le banche. L'art. 148 prevede che le obbligazioni emesse dalle banche possono essere usate per anticipazioni presso la Bankit. L'art. 153 prevede – 1° comma – che fino all'emanazione delle disposizioni della Bankit continua ad applicarsi la disciplina vigente; 2° comma – per le cartelle fondiari in circolazione valgono le norme che le disciplinano; 3° comma – gli enti non abilitati al credito agrario continuano ad esercitarlo con le limitazioni previste; 5° comma – fino alla stipulazione delle convenzioni previste, continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in materia di fondi pubblici per le agevolazioni creditizie. L'art. 161 riporta, in numerose pagine, l'elenco di tutte le leggi del settore bancario che vengono revocate e/o modificate dal presente testo unico.

Prima di chiudere il paragrafo è forse opportuno fare alcune precisazioni in merito a quanto sopra detto, in special modo a pag. 1 – Titolo II, Capo VI, sezione I, art. 38 e pag. 3 – Titolo V, art. 106, per ribadire che la facoltà concessa, fin dal 1865, ai Crediti fondiari di concedere in esclusiva mutui fondiari ed edilizi viene revocata in quanto qualunque ente bancario potrà, a decorrere dall'1-1-1994, erogarli in presenza di determinati requisiti. Difatti la nuova disciplina prevede che le banche possono effettuare liberamente finanziamenti a medio e lungo termine<sup>173</sup> se posseggono un patrimonio superiore a 2.000 miliardi di Lire o con patrimonio superiore a 50 miliardi purché appartenenti a gruppi bancari con patrimonio consolidato superiore a 2.000 miliardi e con una struttura del passivo caratterizzata da raccolta a medio/lungo con esclusione di quella a vista. Le altre banche possono effettuare detti finanziamenti entro il limite massimo del 20% della raccolta complessiva e tenendo anche conto che i crediti in sofferenza rientrino in quel tetto del 20%. Quindi tutte, nessuno esclusa, possono effettuare queste operazioni.

Mentre, sostanzialmente, nulla è cambiato riguardo l'ipoteca e alla relativa sua istruttoria, significative novità riguardano la percentuale di concessione che per i mutui fondiari viene elevata dal 75% (del valore degli immobili) all'80% (del costo delle opere da eseguire) e per i mutui edilizi viene abbassata dal precedente 90%, ma con possibilità di elevare l'importo fino al 100% con la prestazione di idonee garanzie integrative<sup>174</sup>; queste, secondo la Bankit, devono essere acquisite “almeno in misura tale che il rapporto tra l'ammontare del finanziamento e la somma del valore del bene ipotecato e delle garanzie integrative medesime non superi l'80%”<sup>175</sup>: si tratta di un ragionamento complicato che può essere riassunto dicendo che, anche se il mutuo è pari al 100%, dovrà essere comunque non superiore all'80% delle garanzie prestate. Le garanzie integrative sono comunque definite dalla Bankit stessa e cioè: fidejussioni bancarie, polizze fidejussorie assicurative, cessione di crediti vantati verso lo Stato, annualità di contributi a carico dello Stato o di enti pubblici, garanzie rilasciate da fondi pubblici (dette confidi) e pegno su titoli di Stato. Se poi aggiungiamo che ciascuna di queste garanzie ha un indice di solvibilità diverso, vediamo che non è assolutamente semplice ottenere un mutuo pari al 100%. Va comunque detto che la stessa Bankit ha successivamente aggiunto che resta ferma la possibilità per le banche di acquisire ogni altra garanzia ritenuta opportuna. Infine, considerando chiara la differenza di significato tra “valore” e “costo”, l'importo concedibile sarà chiaramente condizionato dall'andamento del mercato immobiliare. Sempre per l'art. 38, il termine “mutuo” sparisce sostituito da quello di “finanziamento”, termine che il legislatore ritiene maggiormente idoneo per indicare lo scopo del finanziamento in ottemperanza alla deregulation alla quale mira il legislatore stesso<sup>176</sup>. Molto importante che all'art. 39 venga, sostanzialmente, confermata la possibilità, e relativa procedura, dei mutui indicizzati nelle loro varie forme.

A supporto di questa legge, in data 22 giugno 1993 sono stati emanati due decreti del Ministro del Tesoro: nel primo<sup>177</sup> vengono precisate le emissioni delle obbligazioni, dei certificati di deposito e le altre

<sup>173</sup> ABI *La nuova disciplina*, pag. 41.

<sup>174</sup> ABI *La nuova disciplina*, pag. 47.

<sup>175</sup> ABI *La nuova disciplina*, pag. 49.

<sup>176</sup> ABI *La nuova disciplina*, pag. 71.

<sup>177</sup> Ministro del Tesoro, *Segreteria del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio*, n. 242631, 22 giugno 1993.

forme di raccolta; nel secondo<sup>178</sup> si parla delle partecipazioni detenibili, di quelle in enti creditizi, finanziari e strumentali, in imprese di assicurazione e imprese non creditizie e non finanziarie.

A sua volta la Banca d'Italia ha provveduto a fornire interpretazioni operative attraverso dei "Comunicati" e tre di questi provvediamo a riportare, sinteticamente, in appresso:

I – 31 gennaio 1994<sup>179</sup> avente per oggetto l'operatività a medio e lungo termine e la raccolta dei titoli in applicazione dei due decreti sopra citati, affermando i principi di despecializzazione e di libera concorrenza nel mercato del credito. Dà istruzioni sulla raccolta attraverso l'emissione di obbligazioni, certificati di deposito e buoni fruttiferi. Evidenzia che la nuova procedura può aumentare la rischiosità per le singole aziende e individua adeguati strumenti, elencandoli, per il controllo dei maggiori rischi di credito e finanziari. Definisce enti e termini coinvolgibili nelle operazioni e l'ambito delle loro applicazioni. Caratteristiche delle obbligazioni, certificati di deposito e buoni fruttiferi. E altro ancora.

II – 26 giugno 1995, n. 119<sup>180</sup> che riporta istruzioni in materia di particolari operazioni di credito deliberate nella riunione del 22-4-1995 dal Comitato del credito relativamente al credito fondiario (e al credito agrario). Viene determinato il "limite di finanziabilità" ossia l'ammontare massimo dei finanziamenti. Le sue percentuali, le garanzie integrative, la presenza di eventuali precedenti ipoteche per "finanziamenti integrativi"

III – 12 aprile 1996, n. 126<sup>181</sup> riguardante particolari operazioni di credito e che, innanzi tutto, include, tra le garanzie integrative, il pegno su titoli di stato. Ribadisce poi elementi già precedentemente visti.

Giunti a questo punto si può dire che lo scopo di questa ricerca è al suo compimento in quanto si è parlato del "mutuo" dalla sua nascita in Italia nel 1865, anno del primo Testo Unico che lo ha regolamentato, al 1993, quando questo nuovo Testo Unico ha completamente modificato il sistema operativo bancario italiano, scardinando il suo precedente aspetto normativo.

Quindi, da questa data e dopo 128 anni, i Crediti fondiari non possono più concedere mutui fondiari ed edilizi in esclusiva mentre le Banche, nel loro complesso, possono effettuare dei finanziamenti ipotecari con caratteristiche simili anche se chi ne avrà la necessità si recherà presso il suo istituto bancario a chiedere un "mutuo" e non un "finanziamento" perché certi termini oramai fanno parte del nostro patrimonio linguistico.

Ovviamente, da questo momento in poi sono stati emanati altri provvedimenti in materia di finanziamenti ipotecari e altri ancora lo saranno, ma ritengo sia opportuno e sufficiente chiudere a questo punto l'argomento fino ad ora trattato.

---

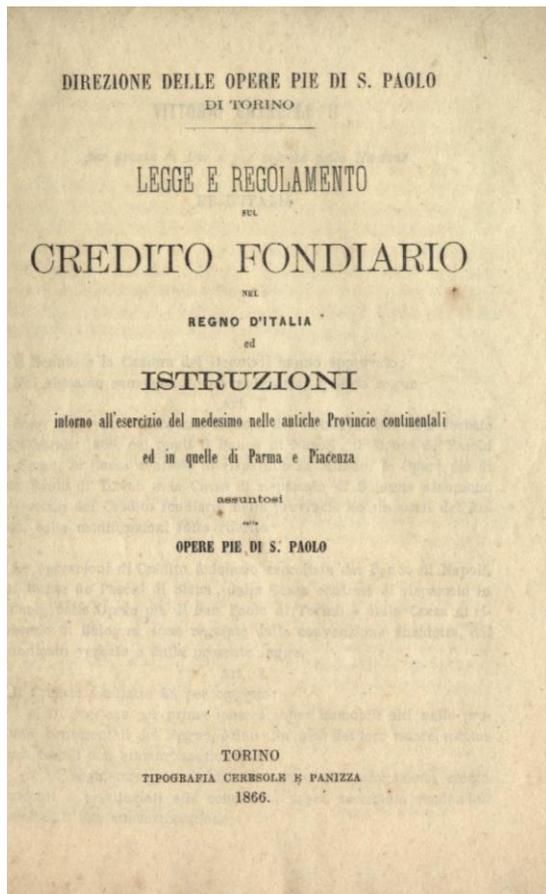
<sup>178</sup> Ministro del Tesoro, *Segreteria del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio*, n. 242632, 22 giugno 1993.

<sup>179</sup> Banca d'Italia – Comunicato *Istruzioni della Banca d'Italia in materia di operatività a medio e lungo termine e di raccolta in titoli delle banche*. G.U. n. 66, 21 marzo 1994.

<sup>180</sup> Banca d'Italia – Comunicato *Istruzioni in materia di particolari operazioni di credito*. G.U. n. 155, 5 luglio 1995.

<sup>181</sup> Banca d'Italia – Comunicato *Aggiornamenti concernenti particolari operazioni di credito* G.U. n. 94, 22 aprile 1996.





Direzione delle Opere Pie di San Paolo, *Legge e regolamento sul Credito Fondiario nel Regno d'Italia*, Torino, Tipografia Ceresole e Panizza, 1866



Cartella fondiaria dell'Istituto delle Opere Pie di San Paolo, 1913

Il Credito Fondiario dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino

Registro dei mutuatari, inizi '900



Contratti di mutuo, cartelle nominative, 1919; 1926

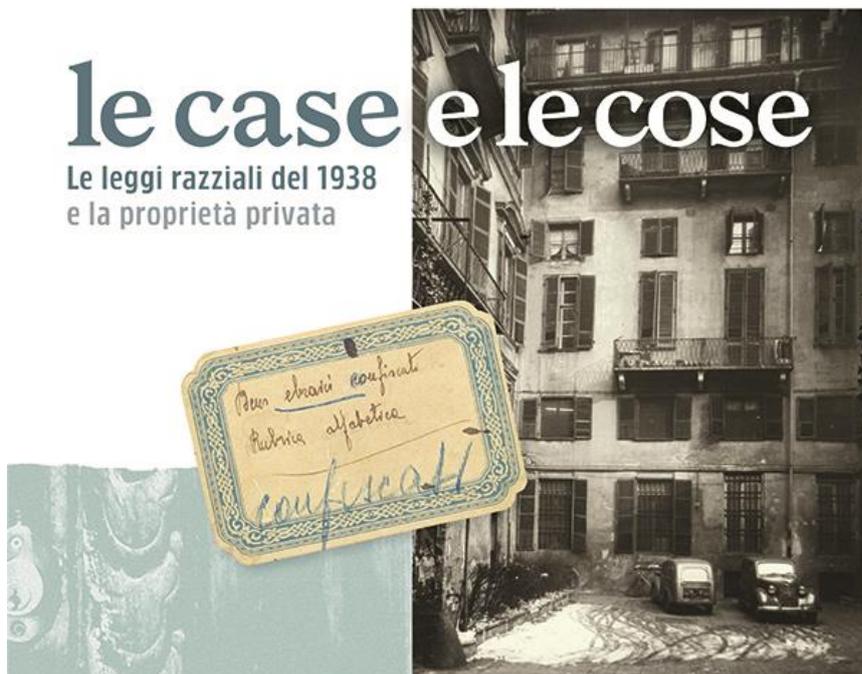
Registri del Credito Fondiario nei depositi dell'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo, anni '90 del Novecento



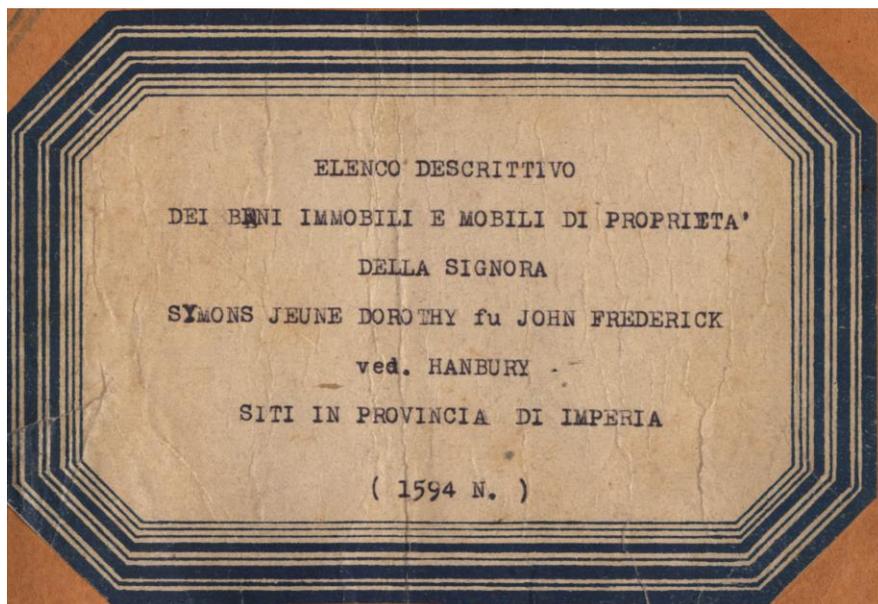


# le case e le cose

Le leggi razziali del 1938  
e la proprietà privata



Catalogo della mostra *Le case e le cose. Le leggi razziali del 1938 e la proprietà privata*, Torino, 22 novembre 2018 – 31 gennaio 2019



Elenco dei beni sequestrati a Dorothy Symons-Jeune vedova Hanbury in provincia di Imperia, 1941, copertina

La cartella San Paolo, serie 6%, immagine tratta dal bilancio dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, 1970



Cartella del Credito Fondiario al 10%, 1978-1988



Sede delle Opere Pie di San Paolo, ingresso principale, 1913



Sede di via Monte di Pietà dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, salone degli sportelli, anni '60 del Novecento



La nuova sede della Sezione di Credito Fondiario, immagine tratta dal bilancio dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, 1972



Palazzo Bernini, piazza Bernini 5, Torino. Sede della Fondazione 1563 e dell'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo



Sede di piazza San Carlo dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, salone degli sportelli, anni '70 del Novecento

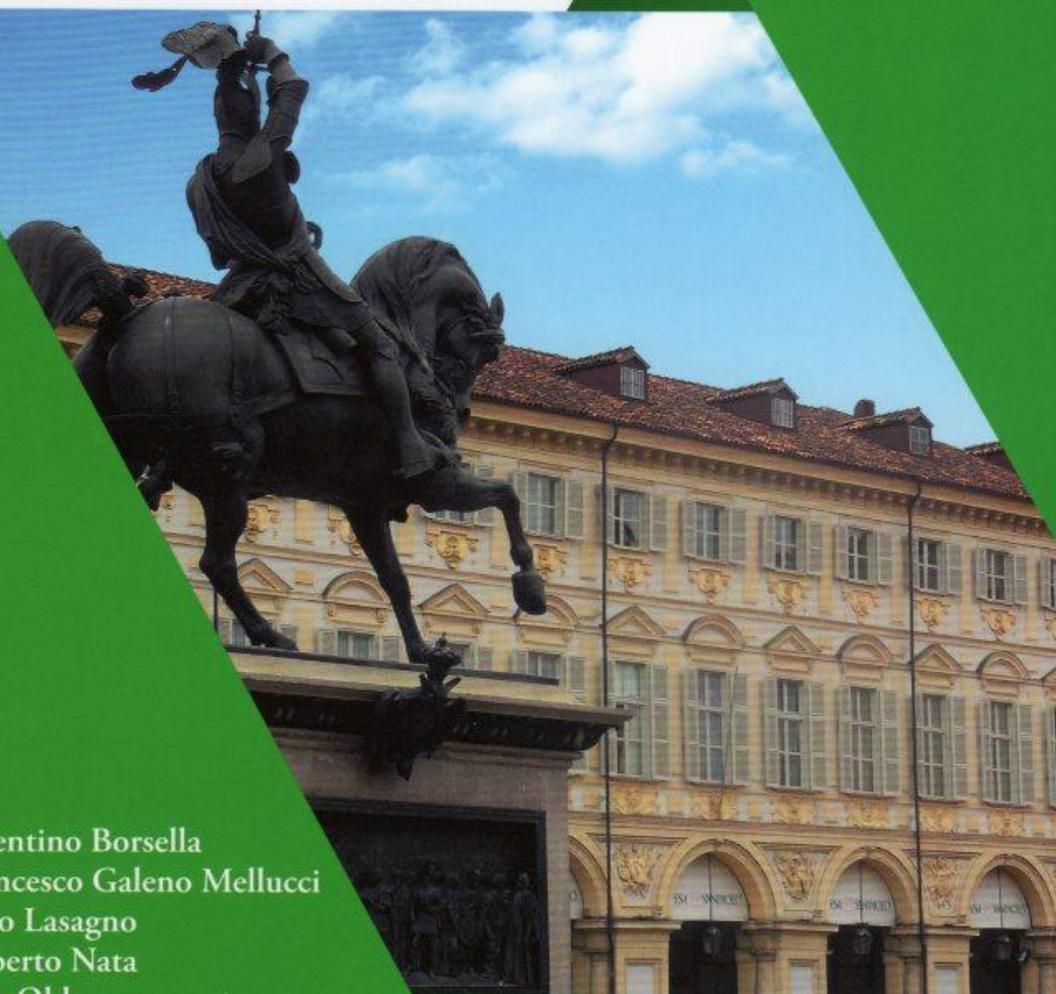


Palazzo Bernini, piazza Bernini 5, Torino.  
Depositi d'archivio

# IL SAN PAOLO DI TORINO

## 1946-2006

*Storia narrata  
da chi in gran parte l'ha vissuta*



Valentino Borsella  
Francesco Galeno Mellucci  
Aldo Lasagno  
Roberto Nata  
Ugo Oldano  
Pietro Polsinelli  
Carlo Torchio  
Tullio Claudio Verro



Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia, 1898, frontespizio



Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, 2020, frontespizio

**Tullio Claudio Verro** (Torino, 1938)

Assunto presso l'Istituto Bancario San Paolo di Torino alla fine del 1959, vi ha prestato la sua opera per trentasette anni: prima, presso il Servizio Credito Fondiario, dove ha ricoperto vari ruoli di responsabilità fino alla nomina a capo degli Uffici Istruttoria e Segreteria; e, più tardi, come direttore di numerose filiali dell'Istituto stesso, ultima delle quali la sede di via Monte di Pietà di Torino.

Nel contempo, si è laureato in Storia contemporanea presso l'Università di Torino, con una tesi di ricerca relativa a fatti avvenuti durante la seconda guerra mondiale. Lo studio delle fonti presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo gli ha consentito di innamorarsi della ricerca e di prestarvi, quando ritenuto opportuno, la sua precedente esperienza lavorativa.

Nel 2017, con altri sette ex colleghi sanpaolini, ha pubblicato come *Associazione Studi Storici del San Paolo* il volume *Il San Paolo di Torino 1946-2006* interamente collocato presso il Personale della Banca.